

Stadt Neuwied

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 300 „Im Rheintal“ *(Städtebauliche Entwicklung „Werthviertel“)*

Textfestsetzungen

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: August 2026

**Bearbeitet im Auftrag der Gemeindlichen Siedlungsgesellschaft
Neuwied mbH (GSG)**



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



Präambel

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 300 „Im Rheintal“ ersetzt dieser vollständig den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 300 „Im Rheintal“.

Außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 300 besitzen Satzung, Text und Begründung des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplanes weiterhin ihre Gültigkeit.

A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit **fünf Ordnungsbereichen (WA1, WA2, WA3a, WA3b, WA4)** gemäß § 4 BauNVO und ein **Sonstiges Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

auf Grundlage von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Quartiersgarage“ (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ dient insbesondere der Unterbringung der im Plangebiet bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze.

Gem. § 11 (2) bzw. § 11 (3) BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet „Quartiersgarage“ folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Parkhäuser/ Garagengebäude,
- die für die Unterbringung von Stellplätzen erforderlichen Nebenanlagen und die für den Betrieb der Parkhäuser notwendigen Verwaltungseinheiten sowie Betriebe und Anlagen für den Verleih von Carsharing-Fahrzeugen, von muskelbetriebenen Fahrzeugen und von Elektrofahrzeugen in Form von z. B. Kraftfahrzeugen, Fahrrädern oder Rollern inkl. Ladeinfrastruktur, sowie
- Paketstationen.



1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu den nachfolgenden Kriterien getroffen:

GRZ	maximale Grundflächenzahl
Z	maximale Zahl der Vollgeschosse

Für die einzelnen Ordnungsbereiche werden folgende Festsetzungen getroffen:

Ordnungsbereich	GRZ	Z
WA1	0,4	IV
WA2	0,5	IV
WA3a, WA3b	0,7	III
WA4	0,7	IV
SO	0,8	IV

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Sattel- und Walmdächern durch das Höchstmaß der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) sowie bei Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 10° durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die zulässigen Höchstmaße der baulichen Anlagen betragen den nachfolgenden Definitionen des oberen Bezugspunktes wie folgt:

Ordnungsbereich	max. Gebäudehöhe	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA1	-	74,0 m ü. NHN ¹	79,0 m ü. NHN
WA2	75,0 m ü. NHN	74,0 m ü. NHN	79,0 m ü. NHN
WA3a	72,0 m ü. NHN	71,0 m ü. NHN	76,0 m ü. NHN
WA3b		71,0 m ü. NHN	76,0 m ü. NHN
WA4	-	74,0 m ü. NHN	79,0 m ü. NHN
SO	75,0 m ü. NHN	-	-

Oberer Bezugspunkt

Die **Firsthöhe** wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen. Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunkts nicht berücksichtigt. Die **Traufhöhe** wird gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

Die **Gebäudehöhe** ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika und bei Hauptgebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 10°, die keine Attika aufweisen, die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z. B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsanlagen dürfen die Firsthöhe bzw. die Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

¹ Normalhöhennull: Angabe der Höhe über dem Meeresspiegel in Deutschland



1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird auf der Grundlage des § 22 (3) BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird gem. §22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen und Baulinien.

Im Ordnungsbereich WA3b sind gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO ein- bis zweigeschossige rückwärtige Anbauten ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Grundfläche der außerhalb der Baugrenzen liegenden Anbauten insgesamt höchstens 30 m² je Grundstück beträgt. Die Anbauten müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein und dürfen keine zusätzliche selbständige bauliche Einheit bilden.

Balkone

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien durch Balkone ist in den Ordnungsbereichen WA3a und WA3b bis zu einer Tiefe von 1,2 m zulässig. Die Unterkante von Balkonen, die in den öffentlichen Raum hineinragen, muss hierbei mindestens 5,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit den Ordnungskennziffern 1, 2 und 4 sowie im Sonstigen Sondergebiet sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen (Planzeichen 15.3) zulässig. Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den hinteren Grundstücksbereichen.

Definition hinterer Grundstücksbereich: Bereich zwischen hinterer Grundstücksgrenze und rückwärtiger Außenwand des Hauptgebäudes sowie deren geradlinige Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit den Ordnungskennziffern 3a und 3b sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind in dem Vorgartenbereich ausschließlich Abfallbehälterplätze (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und Fahrradabstellanlagen zulässig.

Definition Vorgartenbereich: Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und straßenseitiger Außenwand des Hauptgebäudes sowie deren geradlinige Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.



1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ und „Spielfuge“ ist die Anlage von Platzflächen zulässig. Die genaue Gestaltung ist im Rahmen der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung festzulegen.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gemeinsamer Fuß- und Radweg“ sind untergeordnete Grünflächen zulässig.

Alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen durch Fahrzeuge, welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen, (z. B. zu Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Instandhaltungszwecken etc.) befahren werden.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen wird die Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

1.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Versorgungsflächen wird die Zweckbestimmung „Pumpwerk“ festgesetzt.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nach derzeitigem Kenntnisstand in der Planzeichnung eingetragen.

Bis zur Offenlage erfolgt eine weitergehende Konkretisierung der Festsetzung in Abhängigkeit verschiedener fachlicher Gutachten und Konzepte (u. a. Mobilitätskonzept, Entwässerungskonzept).

1.11 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Ggf. erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden im Bedarfsfall nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens bis zur Offenlage ergänzt.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

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

Die Außenfassaden der Gebäude sind überwiegend mit natürlichen und ortstypischen Materialien auszuführen. Als solche gelten insbesondere glatter Putz, Naturstein sowie Fassadenbekleidungen aus Schiefer und Holz.

Für Teilflächen von max. 30 % der jeweiligen Fassadenfläche je Gebäudeseite sind Fassadenbekleidungen aus Klinker, aus Metall sowie Fassadenplatten aus Faserzement und Keramik zulässig, sofern diese in einer matten, nicht reflektierenden Farbgebung ausgeführt werden.

Bei der Gestaltung der Außenfassaden sind ausschließlich Farben mit einem Hellbezugswert (Remissionswert) von mindestens 25 und maximal 80 zulässig. Unzulässig sind hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien sowie stark gesättigte, leuchtende Farben mit dominanter Signalwirkung. Davon ausgenommen sind natürliche Materialien wie Naturstein, Schiefer und unbehandeltes oder lasiertes Holz.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet darf der Anteil der Wandöffnungen (Fenster- und Türöffnungen) höchstens 50 % der Gesamtfassadenfläche der Gebäude betragen.

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

Dachform und Dachneigung

Für die einzelnen Ordnungsbereiche werden folgende Festsetzungen getroffen:

Ordnungsbereich	Dachform	Dachneigung
WA1	Walmdach (WD)	25° bis 40°
WA2	Flachdach (FD)	bis zu 10°
	Satteldach (SD), Walmdach (WD)	25° bis 40°
WA3a	Flachdach (FD)	bis zu 10°
	Satteldach (SD), Walmdach (WD)	25° bis 40°
WA3b	Satteldach (SD)	25° bis 40°
WA4	Walmdach (WD)	25° bis 40°
SO	Flachdach (FD)	bis zu 10°

In den Ordnungsbereichen WA1, WA3b und WA4 sind Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (bis max. 20 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers) mit Flachdach sowie flach geneigtem Dach mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

Dacheindeckung

Für die farbliche Gestaltung von Dächern sind nur Farbtöne in den Farbbereichen Rotbraun bis Braun (vergleichbar mit RAL-Farbnummern 8004, 8007, 8011, 8012, 8015) sowie Schiefergrau bis Anthrazit (vergleichbar mit RAL-Farbnummern 7015, 7016, 7021, 7024) zulässig. Abweichungen sind zulässig, sofern sie eindeutig demselben Farbbereich zuzuordnen sind und ein gedecktes, nicht leuchtendes Erscheinungsbild aufweisen.

Glänzende oder stark reflektierende Ausführungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.



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

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen gemäß § 52 (4) S.1 LBauO nur an der Stätte der Leistung (Gebäude) und bis zu einer Größe von insgesamt 2 m² je Gebäude zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Höhe von max. 67,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird festgesetzt, dass Werbeanlagen ebenfalls nur an der Stätte der Leistung (Gebäude) zulässig sind. Sie dürfen eine Größe von insgesamt 2 m² nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäudehöhe sein.

Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegendenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölzen zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Private Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Dränasphalt, Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großformatiges Pflaster, Splitt- und Kiesschüttungen, Spurbahnweg mit Grassteinen oder vergleichbar) zu befestigen. Fahrgassen und Zufahrten zur Tiefgarage sind in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind unzulässig. Bei Verwendung von mineralischem Mulch müssen je m² mind. 7 Pflanzen gepflanzt werden. Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Um in den Wintermonaten hier keine strukturlose Ödfläche entstehen zu lassen, muss die Pflanzung bei mineralischer Mulchung zudem Gräser und Stauden enthalten, die nicht einziehen und ganzjährig oberirdisch wachsen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

2.5 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt werden.

Als Einfriedungen sind nur blickoffene Holz- und/oder Metallzäune (offene Anteile der Zäune > 50 % der Ansichtsfläche), heimische Lebendhecken oder die Kombination von Hecke und offenem Zaun zulässig. Zudem sind Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig, ebenfalls in der Kombination mit Hecke oder offenem Zaun.



Die Verkleidung von Einfriedungen mit Kunststofffolien, -planen und/oder Metallblechen ist unzulässig.

2.6 Abfallbehälterplätze (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Im Plangebiet sind Abfallbehälterplätze auf privaten Grundstücken gegen Einblicke abzuschirmen.

Im Sonstigen Sondergebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet mit den Ordnungsziffern 1, 2 und 4 sind Abfallbehälterplätze in Gebäude zu integrieren.

In den Ordnungsbereichen WA3a und WA3b sind Abfallbehälterplätze entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder ein Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.



3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 7 LBauO)

3.1.1 Dachbegrünung

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind mit einer Substratschicht von min. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit der Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Flächige Ausfälle der Vegetation sind in der nächsten Pflanzperiode zu ergänzen.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind davon ausgenommen.

Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Darüber hinaus sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Einhaltung eines Mindestabstands von 1,0 m zum Außenrand der Attika bzw. Dachrand,
- Ausführung als Reihe von Einzelementen oder als geschlossene Rechteckfläche,
- höchster Punkt des Einzelements max. 0,50 m über der Oberkante Attika.

Abweichungen können zugelassen werden, sofern die städtebauliche Wirkung der Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

3.1.2 Fassadenbegrünung

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind die Außenwandflächen von Gebäuden zu mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Fassadenansichtsfläche gilt die jeweilige Außenwandfläche ohne Öffnungen (z. B. Fenster, Türen, Tore). Die Begrünung ist mit der Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Flächige Ausfälle der Vegetation sind in der nächsten Pflanzperiode zu ergänzen.

Je nach Pflanzenauswahl sind geeignete Kletter- oder Rankhilfen vorzusehen. Je Pflanze ist eine offene, dauerhaft durchwurzelbare Bodenfläche von mindestens 1,0 m² sicherzustellen.

Hinweis: Es wird die Verwendung folgender Pflanzen empfohlen:

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| ▪ Wilder Wein | (Parthenocissus quinquefolia) |
| ▪ Akebie | (Akebia quinata) |
| ▪ Baumwürger | (Celastrus orbiculatus) |
| ▪ Blauregen | (Wisteria sinensis) |
| ▪ Gewöhnliche Waldrebe | (Clematis vitalba) |
| ▪ Gewöhnlicher Hopfen | (Humulus lupulus) |
| ▪ Kletterhortensie | (Hydrangea petiolaris) |
| ▪ Pfeifenwinde | (Aristolochia macrophylla) |
| ▪ Trompetenblume | (Campsis radicans) |
| ▪ Efeu | (Hedera helix) |
| ▪ Jelängerjelier | (Lonicera caprifolium) |
| ▪ Waldgeißblatt | (Lonicera periclymenum) |



- Schlingknöterich (Polygonum aubertii)

Hinweis: Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Fassadenbegrünungen zulässig.

3.1.3 Platzbegrünung (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vgl. 1.7)

Die über die befestigten Platzflächen hinausgehenden Bereiche sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind außerdem Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser.

Hinweise: Es wird die Ansaat mit standortgerechtem, vorzugsweise gebietsheimischem Saatgut empfohlen. Es wird die Pflanzung klimaresilienter Stauden, Sträucher oder Bäume (siehe Artenliste im Anhang der Hinweise) empfohlen.

3.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind bestehende Gehölzbestände (Planzeichen 13.2.2.) im Plangebiet zu erhalten. Sind Bäume abgängig, sind sie innerhalb einer Vegetationsperiode durch standortheimische Bäume der Region 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu ersetzen und dauerhaft zu entwickeln.

Auf den Flurstücken 39/11, 39/26, 39/34 und 624/39 sind Bäume bei Abgang nicht zu ersetzen.



4. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Niederschlagswasser

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen gelten die Regeln des Stands der Technik (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes i. S. d. § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden. Bei der Nutzung von Brauchwasseranlagen sind diese dem Wasserversorger zu melden und dem Gesundheitsamt gem. TrinkwV (§ 13 (4) TrinkwV) schriftlich anzuzeigen.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeolDG benannten Personen diese den zuständigen Behörden (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB)) unaufgefordert 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://geoldg.lbg-rlp.de> zur Verfügung.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).



Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Flächen für die Feuerwehr

Für die zukünftige Nutzung der Verkehrsflächen (Grundstücke) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der VV des Ministeriums der Finanzen vom 15. August 2000, MinBl S. 234 anzuwenden. Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu bemessen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 100 kN und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 160 kN befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf die DIN 1055–3 verwiesen. Für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 i. S. d. LBauO ist eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, i. S. d. LBauO, sind eine Feuerwehrezufahrt bzw. Feuerwehrumfahrt und gegebenenfalls Aufstellflächen für die Feuerwehr von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus zu berücksichtigen.

Löschwasserversorgung

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.

Schutz vor Starkregenereignissen

Für die Stadt Neuwied liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen vor. Generelle Informationen finden Sie unter folgendem Link: <https://www.neuwied.de/starkregenvorsorge>

Für das Land Rheinland-Pfalz können die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) unter folgendem Link abgerufen werden:
<https://wasserportal.rlpumwelt.de/servlet/is/10360/>

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.



Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 44 (5) Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Rückbau von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar durchzuführen. Ein Rückbau von Gebäuden ist nach Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige Person^[2] ganzjährig zulässig.

Grünordnerische Hinweise

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und 18917 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten“ fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die Bombardierung von Neuwied im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen.

Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, mobil: 0171 / 8249305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

Denkmalschutz

Es wird auf die Anzeige- Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 zu richten.

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

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 78b WHG.

Nachbarrecht

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die nach dem Landesnachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

^[2] Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.



Einhaltbarkeit von Normen und Unterlagen

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können bei der Stadt Neuwied – Stadtbauamt – Engerser Landstraße 17, 56564 Neuwied zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden.



Anhang: Beispielhafte Pflanzenlisten

Besonders klimaresistente, heimische Pflanzenarten, Quelle: <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/grundlagen/klimagarten/34052.html>

Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe in m	Merkmale
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	5–15	schöne Blüte, gelbes Herbstlaub
Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	2–3	weiße Blüten, blaue Beeren, rotes Herbstlaub
Flaumeiche	<i>Quercus pubescens</i>	15	goldgelbe, unscheinbare Blüten
Echte Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	1,5–5	kalkhaltiger Standort, dichte Krone, Frucht nutzbar
Weichselkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>	2–6	kalkhaltiger Standort, wärmeliebend, rotschwarze Frucht (nutzbar)
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	5–15	weiße Blüte, langsam wüchsig, kleinkronig, (auch als Strauch), Früchte klein, nutzbar
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	5–15	rosa-weiße Blüte, Früchte klein, nutzbar
Gewöhnliche Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	5–15	langsam wüchsig, runde Krone, attraktive Früchte (nutzbar) und Herbstlaub
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	15	Herbstfärbung gelb, orange, rot, Früchte nutzbar

Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe in m	Merkmale
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	2–3	weiße Blüte, blaue (essbare) Früchte, rotes Herbstlaub
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	2–3	dornig, Gelbe Blüten, rote Früchte, (essbar, beliebt bei Vögeln)
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	5–8	Kleinbaum oder Strauch, gelbe Blüte, rote Früchte (essbar)
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	3–5	weiße Blüten ab Mai bis Juni, roter Beeren-schmuck im Herbst, dornig
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>	1	gelbe Blüten im Sommer, schwarze Früchte
Behaarter Ginster	<i>Genista pilosa</i>	0,4	gelbe Blüten, braune Früchte
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	2–3	gelbes Herbstlaub, schwarze Früchte, dornig
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>	1	rosa Blüten, duftende Blüten, rote Früchte
Raublättrige Rose	<i>Rosa jundzilli</i>	1–2	rosa Blüten (reich blühend), rote Früchte, Stacheln
Rotblättrige Rose	<i>Rosa glauca</i>	1,6	einfache rosa Blüten, rot-bläuliches Laub, dichte kleine Stacheln
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	3–5	weiße Blüte, wächst straff aufrecht



Stauden und Gräser

deutscher Name	Botanischer Name	Höhe in cm	Blütenfarbe	Blütezeit
Berglauch	<i>Allium lusitanicum</i>	10–30	rosa	Juni–August
Färber-Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>	20–50	gelb	Juni–Oktober
Astlose Graslilie	<i>Anthericum liliago</i>	30–50	weiß	Juni–August
Ästige Graslilie	<i>Anthericum ramosum</i>	30–50	weiß	Juni–August
Bergaster	<i>Aster amellus</i>	40	blau	August–Oktober
Pfirsichblättrige Glockenblume	<i>Campanula persicifolia</i>	30–50	blau	Juni–August
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>	10–40	blau	Juni–September
Skabiosen-Flockenblumen	<i>Centaruea scabiosa ssp. scabiosa</i>	50–100	purpur	Juni–September
Diptam	<i>Dictamnus albus</i>	60–120	rosa	Mai/Juni
Wilde Karde	<i>Dipsacus fullonum</i>	70–150	lila	Juli/August
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>	40–80	blau	Juni–August
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>	30–60	gelb	Juni–September
Wilder Majoran	<i>Origanum vulgare</i>	20–50	hellpurpur	Juli–September
Küchenschelle	<i>Pulsatilla vulgaris</i>	20	lila	März/April
Große Fetthenne	<i>Sedum telephium ss. maximum</i>	20–40	zitronengelb	September/Oktober
Gewöhnliche Straußmargerite	<i>Tanacetum corymbosum</i>	50–100	weiß-gelb	Juli/August
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>	5–15	rosa	Juni–September
Ähriger Ehrenpreis	<i>Veronica spicata</i>	20–40	blau	Juni–August
Stinkende Nieswurz	<i>Helleborus foetidus</i>	30–60	grüngelb	Dezember–April
Frühlings-Platterbse	<i>Lathyrus vernus</i>	20–40	purpur-blau	April/Mai
Klebriger Salbei	<i>Salvia glutinosa</i>	50–100	blassgelb	Juli–Oktober
Mittleres Zittergras	<i>Briza media</i>	20–40		Mai/Juni
Blauschwingel	<i>Festuca cinerea (glauca)</i>	20–30		April–Juni
Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>	10–40		Mai–August
Wimper-Perlgras	<i>Melica ciliata</i>	30–50		Mai/Juni
Großes Schillergras	<i>Koeleria pyramidata</i>	30–100		Juni–Juli
Vielblütige Hainsimse	<i>Luzula multiflora</i>	20–60		April–Juni