

Stadt Neuwied Stadtteile Heddesdorf und Irlich

Bebauungsplan Nr. 805 II „Rasselsteinquartier“

Textfestsetzungen

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

Stand: Juni 2026

Bearbeitet im Auftrag der ASAŞ GmbH



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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) 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).



A) Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß §4 BauNVO,
- **Urbane Gebiete (MU)** gemäß § 6aBauNVO,
- **Gewerbegebiete (GE)** gemäß § 8 BauNVO,
- **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO und
- **Flächen für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA), Urbanen Gebiete (MU) und die Gewerbegebiete (GE) werden gem. § 1 (4) – (9) BauNVO mit zwei bzw. drei Ordnungsbereichen (WA1, WA2, WA3 sowie MU1, MU2 sowie GE1, GE2) gegliedert.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)

Im **Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1)** ist die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- nicht störende Handwerksbetriebe

gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im **Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1)** sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)

Im **Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2)** sind alle gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

Allgemeines Wohngebiet 3 (WA3)

Im **Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3)** sind die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe

gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.



Im **Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3)** sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

Urbane Gebiete 1 und 2 (MU1, MU2)

In den **Urbanen Gebieten 1 und 2 (MU1, MU2)** ist die gem. § 6a (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- Einzelhandelsbetriebe

gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

In den **Urbanen Gebieten 1 und 2 (MU1, MU2)** sind alle gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

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

Gewerbegebiet 1 (GE1)

In **Gewerbegebiet 1 (GE1)** sind die gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Im **Gewerbegebiet 1 (GE1)** sind alle gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

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

Gewerbegebiet 2 (GE2)

In **Gewerbegebiet 2 (GE2)** ist die gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- Tankstellen

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Im **Gewerbegebiet 2 (GE2)** sind alle gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten



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

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Mobilitätshub“

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung als „Mobilitätshub“ dargestellt und die Art der Nutzungen wie folgt festgesetzt: Es sind Nutzungen zulässig, die dazu beitragen verschiedene Verkehrsmittel miteinander zu verbinden, um eine nahtlose und effiziente Mobilität zu ermöglichen. Ebenso werden sinnvolle Nebennutzungen zugelassen, um Verkehrswege im Quartier zu optimieren bzw. zu reduzieren:

1. Flächen für Öffentliche Verkehrsmittel,
2. Flächen für Carsharing und Ride-Sharing,
3. Flächen für Fahrradverleihsysteme,
4. Flächen für Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes,
5. Flächen für Multimodale Mobilitätsdienste,
6. Flächen für Park-and-Ride,
7. Flächen für Last-Mile-Verkehr,
8. Flächen für Stellplätze (PKW's, Fahrräder, Scooter),
9. Flächen für Reparatur und Wartung von Fahrzeugen,
10. Flächen für ergänzende Serviceeinrichtungen: (bspw. Wartebereiche, Cafés, Geschäfte etc.) bis zu einer Fläche von max. 300 m² im gesamten SO,
11. Flächen für Logistik und Paketabhol- und -lieferstationen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Es werden Festsetzungen zu den nachfolgenden Kriterien getroffen:

GRZ	Maximale G rund f lächen z ahl
Z	Maximale Z ahl der Vollgeschosse
GH	Maximale G ebäude h öhe

Für die einzelnen Teilgebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gebiet	GRZ	Z	GH
WA1	0,8	VII	24,5 m
WA2	0,8	II / IV	8,0 m / 14,5 m
WA3	0,4	II	8,0 m
MU1	0,8	V	20,5 m
MU2	0,8	II	16,5 m
GE1	0,8	II / V	10,0 m / 20,5 m
GE2	0,8	III	13,0 m
SO	0,8	V	20,5 m
Kindertagesstätte	0,6	II	10,0 m
Kultur	0,8	II	10,0 m

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) definiert.

Oberer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe ist – gemessen vom unteren Bezugspunkt – 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, sowie bei Hauptge-



bäuden mit einer Dachneigung ab 25 Grad 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.

Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren bis zur Offenlage detailliert festgesetzt. Darüber hinaus wird ggf. nach einer erfolgten Bestandsvermessung die zukünftigen Geländeoberfläche/ Höhenlage festgesetzt (§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 2 (6) LBauO).

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

In den **Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2)** sowie im **Sonstigen Sondergebiet (SO)** „Mobilitätshub“ wird die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

Im **Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3)** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO dergestalt festgesetzt, dass Hauptgebäude an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen sind.

In den **Gewerbegebieten 1 und 2 (GE1, GE2)** wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt. Die Bauweise entspricht der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 50m überschreiten darf.

Im **Urbanen Gebiet 1 (MU1)** sowie in der **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird gem. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind im Bebauungsplan durch **Baugrenzen** und **Baulinien** gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO sind Vorsprünge einzelner untergeordneter Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer, Eingangszonen usw. über die **Baugrenzen** hinaus bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig. Die zulässige Gesamtlänge der von der Baugrenze abweichenden Gebäudeteile ist auf ein Fünftel der entsprechenden Fassadenseite der Gebäude begrenzt.

Zur Sicherung von Raumkanten sind **Baulinien** festgesetzt. Gebäude müssen auf der Baulinie errichtet werden. Vor- und Rücksprünge sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.



1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

In den **Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2)** sowie den **Gewerbegebieten 1 und 2 (GE1, GE2)** sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Notwendige Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Mobilitätshub“ nachzuweisen.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3)**, dem **Urbanen Gebiet 1 (MU1)**, dem **Sonstigen Sondergebiet (SO)** und in der **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

In den **Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2)**, in dem **Urbanen Gebiet 1 (MU1)**, dem **Gewerbegebiet 1 (GE1)** und dem **Sonstigen Sondergebiet (SO)** sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden durch die Angabe der Zweckbestimmung konkretisiert. In der Planzeichnung finden sich Flächen mit der Zweckbestimmung „**Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte**“ und „**Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**“.

1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im **Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3)** sind höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“

Auf Flächen mit der Zweckbestimmung „**Multifunktionsfläche**“ sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt (shared-space).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Grüne Meile“

Auf Flächen mit der Zweckbestimmung „**Grüne Meile**“ sind nur Verkehre von Fußgängern und Radfahrern zugelassen.

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Grüne Meile“ dürfen durch Fahrzeuge, welche dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/ Entsorgungsunternehmen dienen, (z. B. zu Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Instandhaltungszwecken etc.) ausnahmsweise befahren werden.



1.9 Versorgungsflächen, Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§9 (1) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „**Kraft-Wärme-Kopplung**“ sind Anlagen zur gekoppelten Erzeugung von Wärme und elektrischer Energie (Kraft-Wärme-Kopplung) einschließlich aller hierfür erforderlichen Gebäude, technischen Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig.

Zulässig sind insbesondere Anlagen zur Energieerzeugung und -umwandlung, Wärmespeicher, Schalt- und Umspannanlagen, Transformatoren, Leitungs- und Rohrbrücken, Schornsteine, Abgasreinigungsanlagen, Betriebs- und Verwaltungsgebäude, Lager- und Verkehrsflächen sowie sonstige betriebsbedingte Anlagen und Einrichtungen.

Weitergehende Angaben und Details werden bis zur Offenlage ermittelt und fließen in die weitere Ausarbeitung der Festsetzung ein.

1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Bis zur Offenlage wird ein Entwässerungskonzept für das Areal erstellt. Die Ergebnisse fließen in den weiteren Planungsprozess ein. Ggf. werden Flächendarstellungen oder sonstige Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser erforderlich.

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

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Auf Flächen mit der Zweckbestimmung „**Parkanlage**“ sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

Auf max. 50 % der gesamten Größe der Grünfläche sind bspw. folgende parkaffine Nebenanlagen zulässig:

- Aufenthalts- und Bewegungsbereiche (z.B. Boule- oder Schachfeld, Outdoor-Sport-Geräte),
- Spielflächen, insbesondere für Kinder und Senioren,
- übliche Stadtmöblierung,
- Wege und Flächen zur Erschließung.

Die übrigen Flächenanteile sind zu entsiegeln und klimaangepasst zu gestalten; sie sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind insbesondere:

- die Ansaat mit standortgerechtem, vorzugsweise gebietsheimischem Saatgut,
- die Pflanzung klimaresilienter Stauden, Sträucher oder Bäume,
- Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser.

Platzbereiche und Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Alternativ kann eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrassen) erfolgen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.



Die Konkretisierung etwaiger Festsetzungen nach § 9 1 Nr. 20, 25 a), 25 b) innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie die Erstellung einer Pflanzliste erfolgt bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss.

Die Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen durch Fahrzeuge, die dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen (z. B. zu Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Instandhaltungszwecken etc.), befahren werden.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“

Auf Flächen mit der Zweckbestimmung „**Verkehrsgrün**“ ist die Anlage von Verkehrsbegeleitgrün und/oder Flächen zur Oberwasserflächenversickerung, -rückhaltung und -führung zulässig. Die Flächen sind zu entsiegeln und klimaangepasst zu gestalten; sie sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind insbesondere:

- die Ansaat mit standortgerechtem, vorzugsweise gebietsheimischem Saatgut,
- die Pflanzung klimaresilienter Stauden, Sträucher oder Bäume,
- Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser.

Platzbereiche und Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Alternativ kann eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrassen) erfolgen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

Die Konkretisierung etwaiger Festsetzungen nach § 9 1 Nr. 20, 25 a), 25 b) innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie die Erstellung einer Pflanzliste erfolgt bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss.

Die Flächen dürfen durch Fahrzeuge, die dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen (z. B. zu Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Instandhaltungszwecken etc.), befahren werden.

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

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

Bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt eine weitergehende Konkretisierung der Festsetzung in Abhängigkeit verschiedener fachlicher Gutachten und Konzepte (u. a. Mobilitätskonzept, Entwässerungskonzept, Immissionsgutachten).

1.13 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bis zur Offenlage wird eine Immissionsprognose erstellt. Ggf. erforderliche Maßnahmen (aktiver/ passiver Schallschutz etc.) werden bei Erfordernis bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt.

Auf Basis einer ersten überschlägigen Betrachtung ist davon auszugehen, dass zumindest punktuell passive Schallschutzmaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten erforderlich werden. Nachfolgend ist ein mögliches Regelungsbeispiel (*kursiv*), welches bis zur Offenlage angepasst und konkretisiert wird, formuliert.



Für alle Fassadenseiten (Nord-, Süd-, Ost- und Westfassaden) ist bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens gemäß dem in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Neuwied, Engerser Landstraße 17, 566564 Neuwied) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth Verlag GmbH Berlin, einzusehen beim Stadtbauamt der Stadt Neuwied, Engerser Landstraße 17, 566564 Neuwied) einzuhalten.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich</i>	<i>erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils (für Wohn- und Schlafraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches) in dB</i>	<i>erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils (für Büro- und ähnliches) in dB</i>
<i>III</i>	<i>61 bis 65</i>	<i>35</i>	<i>30</i>

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom Nov. 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße)

Bei Schlafräumen ist an diesen Fassadenseiten dabei die Belüftung zu sichern. Dies kann durch

- die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen*
- Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade*
- eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster*

geschehen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen.

1.14 Erhaltungsbereich (§172 (1) BauGB)

Es werden zwei Erhaltungsbereiche festgesetzt, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

Die gekennzeichneten Gebäude sind aufgrund ihrer städtebaulichen und ortsbildprägenden Bedeutung dauerhaft zu erhalten. Ein Abbruch, eine vollständige Beseitigung oder eine wesentliche Beeinträchtigung der äußeren Gestalt der Gebäude ist unzulässig.

Bauliche Änderungen und Modernisierungsmaßnahmen sind zulässig, soweit die prägenden Merkmale der Gebäude, insbesondere Kubatur, Dachform, Fassadengliederung und das Erscheinungsbild der straßenseitigen Fassaden, erhalten bleiben.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Fassadengestaltung

Für die Gebäude sind gestalterische Vorgaben vorgesehen. In welcher Form diese geregelt und umgesetzt werden, ist derzeit noch offen. Aktuell zur Diskussion stehen:

- Festsetzungen im Bebauungsplan
- Vorgaben in Form eines Gestaltungshandbuchs; ggf. in Kombination mit vertraglichen Regelungen
- Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe) oder Konzeptvergaben

Bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss werden weitergehende Aussagen und ggf. Regelungen dazu getroffen und im Bedarfsfall ergänzt.

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

Nachfolgend werden die zulässigen Dachformen festgesetzt.

Gebiet	Dachform
WA1	Flach (Neigung $\leq 10^\circ$)
WA2	Flach (Neigung $\leq 10^\circ$)
WA3	Satteldach, Walmdach (25 – 45°)
MU1	Flach (Neigung $\leq 10^\circ$)
MU2	Satteldach, Walmdach (25 – 45°)
GE1	Flach (Neigung $\leq 10^\circ$)
GE2	Flach (Neigung $\leq 10^\circ$)
SO	Flach (Neigung $\leq 10^\circ$)
Kindertagesstätte	Flach (Neigung $\leq 10^\circ$)
Kultur	Flach (Neigung $\leq 10^\circ$)

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind, mit Ausnahme von Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, sowie sonstigen technischen Aufbauten, 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.

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 Einzelelementen oder als geschlossene Rechteckfläche,
- höchster Punkt des Einzelelements max. 0,50 m über der Oberkante Attika.

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



2.3 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. Gehölze 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.

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

Abfallbehältersammelplätze sind in die Gebäude zu integrieren.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 3 (WA 3) sowie im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer 2 (GE 2) sind die Abfallbehälterplätze gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, sichtgeschützt, begrünt oder in dieser Kombination herzustellen.

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

Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Gebäudefronten einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

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.

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

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Vorgarten bis zur Gebäudekante bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgartenbereich) dürfen, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg), eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

Weitere gestalterische Vorgaben werden bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erarbeitet und im Bedarfsfall ergänzt (vgl. 2.1)



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

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 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 10 m² je Gebäude zulässig. Die Werbefläche je Fassadenseite darf eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen nicht über das 1. Obergeschoss hinausragen.

Im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von insgesamt 20 m² je Gebäude zulässig. Die Werbefläche je Fassadenseite darf eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäudehöhe sein.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) sind Werbeanlagen inkl. Schriftzügen und Logos an der Stätte der Leistung (Gebäude), bis zu einer Größe von insgesamt 45 m² zulässig. Die Werbefläche je Fassadenseite darf eine Größe von 25 m² nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäudehöhe sein.

Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, da die zugehörige Stätte der Leistung aufgegeben wurde, sind einschließlich aller Befestigungsteile nach Aufgabe der Betriebsstätte zu entfernen.

Weitere gestalterische Vorgaben werden bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erarbeitet und im Bedarfsfall ergänzt (vgl. 2.1).



3. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1.1 Maßnahmenflächen

Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt.

3.1.2 Artenschutz

Die Artenschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt.

3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Private Baugrundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 50 m² Grundstücksfläche 1 Strauch gemäß Pflanzenliste Nr. 2 und je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Gehölzliste Nr. 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Fassaden, die auf einer Fläche von mehr als 25 m² fenster- und türlos sind, sind mit Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Weitere Maßnahmen werden bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt.

3.3 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1) BauGB)

Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt.



4. Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Grünordnerische Hinweise

Bestehende Bäume ohne Erhaltungsgebot sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten und nach Möglichkeit zu erhalten. Im Rahmen der Bauausführung soll die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Anwendung finden. Können Bäume nicht erhalten werden, ist eine Ausgleichpflanzung gemäß den Pflanzlisten in Teil E im Verhältnis 1:1 durchzuführen.

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.

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

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 (GeoIDG) haben spätestens zwei Wochen vor Beginn einer geologischen Untersuchung die nach § 14 S. 1 Nr. 1, 2 und 3 GeoIDG 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.lgbg-rlp.de> zur Verfügung.

Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen dämmerungs- und nachtaktiver Tiere, insbesondere Fledermäuse und Insekten (Nachtfalter, Käfer), durch Außenbeleuchtung sind bei der Planung der Beleuchtungsanlagen folgende Grundsätze zu beachten:



- Verwendung von Lampen mit einem UV-armen bzw. UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampflampen, Natrium-Xenon-Lampe, Lampen mit UV-Filter),
- Vermeidung einer diffusen Abstrahlung von Licht durch Verwendung von Beleuchtungen mit gerichteter Lichtabgabe (z.B. Straßenleuchten mit Prismatechnik).

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.

Denkmalschutz

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 EUR geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse). 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. Auf § 24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude). Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.



Brandschutz

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge (mind. 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden) zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

In einem Radius von 300 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/Baustellen anzubringen. Die Hausnummern sind in logischer Reihenfolge fortzuführen.

Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht eine geringe Wahrscheinlichkeit von Kampfmittelfunden. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet und dessen Umgebung in einem Bereich der Stadt Neuwied liegen, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel und Reste von ehemaligen Lagerstätten aufgefunden werden.

Abbruch-, Sondierungs- und Räumungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Stadt Neuwied bzw. die örtliche Polizeiinspektion umgehend zu informieren.

Entwässerung

Schutz vor Starkregenereignissen

Gemäß § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bei privaten Baumaßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Bebauungsplangebiet die DIN 1986 / DIN EN 752 zu beachten. So sind für den Fall seltener Starkregenereignisse, für die eine erhöhte Gefahr der Überflutung privater Flächen durch Rückstau von Regenwasser im Straßenraum besteht, angemessene Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Es wird eine an Sturzfluten angepasste Bauweise allgemein empfohlen. So sollte bspw. die Oberkante Rohfußboden am höchsten Punkt, der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche orientiert werden.



Durch diese Maßnahme ist ein mögliches Einströmen von Niederschlagswasser in das Gebäude, ausgehend von den Verkehrsflächen, weitgehend auszuschließen.

Niederschlagswasser

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

Weiter Hinweise werden im Bedarfsfall im weiteren Verfahrensverlauf bis zur Offenlage ergänzt.

Einsehbarkeit von Normen und Unterlagen

DIN Normen und Unterlagen, auf welche in den Festsetzungen verwiesen wird, können innerhalb der Geschäftszeiten in der Verwaltung der Stadt Neuwied, Engerser Landstraße 17, 56564 Neuwied eingesehen werden.