

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan-Nr. 055/056 -Feldkirchen, In der Karbach-

- A) Festsetzung gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
1. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) entlang des Renzentälweges sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 2. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) zwischen Irlicher-, Kelten-, Süd- und Planstraße sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO allgemein zulässig.
Die Ausnahmen Nr. 4-6 sind unzulässig.
 3. Im Mischgebiet (MI) sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
 4. "Eingeschränkte Gewerbegebiete" gem. § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO = GE (e) -Gebiet-
Zulässig sind die Nutzungsarten gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3, sowie die Nutzungsarten gem. Abs. 3 BauNVO und sonstige gewerbliche Nutzungsarten die das Wohnen in den angrenzend ausgewiesenen Wohngebieten nicht wesentlich stören.
 5. Im Gewerbegebiet (GE) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber u. Betriebsleiter pro Gewerbegrundstück allgemein zulässig. Sofern erforderlich, können weitere Wohnungen vorgenannter Art als Ausnahme zugelassen werden.
Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
 6. Im eingeschränkten -GE(e)- und Gewerbegebiet -GE- kann eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
 7. Gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO können im eingeschränkten -GE(e)- und Gewerbegebiet -GE- Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG als Ausnahme hinzugerechnet werden.
 8. Gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben im eingeschränkten -GE(e)- u. Gewerbegebiet -GE- die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
 9. Gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise dann erhöht werden, wenn die Dachfläche dieser Tiefgaragen mit Erde überdeckt und begrünt wird.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
10. Die im Plan als Sichtwinkel dargestellte Flächen sowie die erforderlichen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Nebenanlagen, baulichen Anlagen u. Bepflanzungen freizuhalten, die die Sichtverhältnisse beeinträchtigen. Als Beeinträchtigung gelten alle Anlagen u. Pflanzungen, die eine Höhe von ^{mehr als} 1,0 m über der Fahrbahn erreichen oder ihrer Natur nach erreichen können.

19. Aug. 1985

11. Innerhalb der Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. der § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedigungen und Stützmauern unzulässig. Als Ausnahme kann im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer max. Breite von 2,50 m, neben einer notwendigen Garagenzufahrt zugelassen werden.
12. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. der § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 91 LBauO genehmigungspflichtig sind.
Als Ausnahme können Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zugelassen werden, wenn die Vorschriften gem. § 17 Abs. 7 LBauO eingehalten werden.
13. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Grundstücksein- und -ausfahrten zu Garagen oder Stellplätzen je Baugrundstück höchstens 5,50 m breit zulässig.
14. Die Grundstücksein- und -ausfahrten zu den gewerblichen genutzten Grundstücken sind auf die vorhandenen Zufahrten an der Irlicher Straße zu beschränken. Weitere Zufahrten sind nur als Ausnahme zulässig, wenn sie im Abstand von 50 m angelegt werden. Die Ein- und Ausfahrt darf insgesamt nur 10 m breit an die öffentliche Straße angrenzen.

Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

15. Soweit im Plan nicht anders festgesetzt, ist bei ebenem und talseitig hängigem Gelände die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Einganges zulässig.
Ausnahmen sind nur bei bergseitig hängigem Gelände zulässig, wenn die Oberkante des fertigen Untergeschoßfußbodens max. 0,30 m (talseitig gemessen) über dem bestehenden natürlichen Gelände angelegt wird.
16. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15% beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von 5,0 m vorhanden ist.
17. Vor Garagen ist in allen Gebieten ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

B) Festsetzung gem. § 123 Landesbauordnung (LBauO)

Gebäude

1. Für das Gewerbe- und das eingeschränkte Gewerbegebiet können im Bereich der II-III-geschossigen Gebäude technische Aufbauten wie Aufzüge, Dachausgänge oder ähnliche Einrichtungen als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzten Firsthöhen nicht mehr als 2,0 m überschritten werden und mind. 6,0 m hinter den Baugrenzen bzw. den Gebäudeaußenwänden angelegt und die unter Ziff. A 4. aufgeführten Anforderungen erfüllt sind.
2. Im allgemeinen Wohn- WA und Mischgebiet Mi sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleicheneigt und gleichschenkliger Form entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.
3. Die Außenwandflächen der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
4. Im allgemeinen Wohn- und Mischgebiet sind Drepel bei mehrgeschossigen Gebäuden unzulässig. Sofern sie bei Ausführung eines Sparrendaches konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drepelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.
5. Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drepel bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche -Dachhaut- OK Dachgeschoßfertigfußboden anzulegen.
6. Im allgemeinen Wohn- und Mischgebiet sind bandartige Dachaufbauten (Gauben) nur bis max. 1/3 der Trauflänge bzw. einer Gesamtlänge von max. 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Die senkrechte Gaubenhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen. Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand und die Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzugleichen. Schleppgauben und sonst. Dacheinbindungen sind mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen.
7. Im allgemeinen Wohn- u. Mischgebiet sind Dacheinschnitte nur bis max. 1/3 Trauflänge jedoch höchstens bis max. 4,0 m Einzellänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.
8. Im allgemeinen Wohn- u. Mischgebiet können ~~zweigeschossige~~ ^{zweigeschossige} ~~Keilziegel~~ ^{Keilziegel} als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 1/3 der Trauflänge, höchstens jedoch 4,0 m beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Hauptdaches entspricht. Der eingeschobene First muß mind. 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
9. Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur dunkle erdfarbene Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) und für Flachdächer nur blendungsfreies Material zu verwenden.
10. Werbeanlagen sind in dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,50 qm nicht überschreiten.

Hat vorgelesen 19. Aug. 1985

Einfriedigungen - Geländeanordnungen

11. Für die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind Einfriedigungen nur zulässig, soweit sie für die
 - a) gewerbl. Grundstücke max. 2,00 m hoch und für die
 - b) Wohngrundstücke max. 1,25 m hoch errichtet werden.Die Einfriedigung ist transparent in den Materialien Holz, Metall, Kunststoff o.ä. bzw. als lebende Hecke zu gestalten. Sie ist durch Kantstein zur öffentlichen Verkehrsfläche anzugrenzen. Es sind nur erdfarbene Materialien zulässig.
Einfriedigungsmauern sind unzulässig.
Die Einfriedigungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
12. An den übrigen Grenzen des allgemeinen Wohn- u. Mischgebietes sind, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dunkelfarbige Holzspriegel- od. -lattenzäune sowie kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.
13. Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tiefer liegenden Grundstück) bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
14. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind im allgemeinen Wohn- sowie im Mischgebiet beim Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie gem. § 19 LBauO für den Belichtungsbereich erforderlich sind.
15. Im allgemeinen Wohn- und Mischgebiet sind Anschüttungen nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,00 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1:3 oder flacher ausgeführt werden.

Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 123 LBauO und § 17 Landespflegegesetz (LPflG)

16. Im allgemeinen Wohn- u. Mischgebiet sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zul. Grundstückszufahrt landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- u. Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten.
Empfohlene Pflanzenauswahl siehe ~~Maßstab~~, Anlage A, B und C.
17. Die nicht überbaubaren Flächen im allgem. Wohn- u. Mischgebiet sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträuchern zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume sowie Sträucher der Anlage A und C sowie Obstbäume sind zu bevorzugen.

13. Für die innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und eingeschränkten Gewerbegebietes (GE(e))

- A) zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher sowie
- B) Bindungen für Bepflanzungen mit Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

festgesetzten Flächen sind nachfolgende Bepflanzungen zulässig:

A) Anpflanzungen

- a) Schmale Pflanzflächen bis 5 m Breite.
Die Flächen sollen mit verschiedenen Sträuchern, Pflanzabstand ca. 1,5 m, bepflanzt werden.
Pflanzenauswahl siehe Anlage C -Leitpflanze *Corylus avellana*.
- b) Pflanzflächen bis zu einer Breite von 15 m.
Hierbei erfolgt eine flächendeckende Strauchbepflanzung wie bei a), jedoch sollen Bäume und Nadelhölzer (s. Anlage A.u.B.) als Leitpflanzung dazwischen gepflanzt werden. Es wird ein Baumabstand zwischen 7 bis 10 vorgeschlagen.
- c) Pflanzflächen über 15 m Breite.
Die Bepflanzung dieser Flächen soll zum Betriebsgelände hin mit Sträuchern der Anlage C flächendeckend erfolgen (Pflanzabstand 1,5 m). In die Pflanzung eingestreut Einzelbäume der Anlage A. u. B.
Zur Wohnbebauung soll die Pflanzung in gruppenmäßiger Anordnung als Baumlandschaft vorgenommen werden (Bäume u. Nadelgehölze der Anlage A. u. B). Die Pflanzung soll durch Naturrasenflächen aufgelockert werden. Ein Baumabstand zwischen 7-10 m wird vorgeschlagen.

B) Pflanzbindungen:

Für die mit Bindungen für Bepflanzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sollen wegen des ortstypischen Bestandes (alter Obstbaumbestand) dauernd unversehrt erhalten, der natürliche Nachwuchs belassen und ggf. mit derselben Gehölzart nachgepflanzt bzw. ergänzt werden.

Bäume - Anlage A -

Quercus rubra - Roteiche
Quercus robur - Stieleiche
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Rotbuche
Sorbus aucuparia (x) - Vogelbeere
Sorbus aria - Nord.Vogelbeere
Corylus colurna - Baumhasel
Tilia cordata - Winterlinde

Nadelhölzer - Anlage B -

Larix decidua (+) - Lärche
Pseudotsuga douglasie(+) -Douglasie
Taxus baccata - Eibe
Pinus silvestris - Kiefer
Pinus nigra austriaca -Schwarzkiefer
Tsuga canadensis -Helmlocktann

Hat vorgelesen 19. Aug. 1985
Bezirksregierung Koblenz

Sträucher - Anlage C -

Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Pyracantha coccinea Kasan	Feuerdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Ligustrum vulgare	- Liguster
Melanchther canadensis	Gelbstachelweide
Rosa rubrifolia	- Rotblättr. Rose
Rosa spinosissima	- Wildrosen
Cornus mas	- Cornelkirschen

19. Neben der vorstehend empfohlenen Leitpflanzung können auch alle weiteren heimischen und bodenständigen Baum- u. Straucharten zugelassen werden.
20. Für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sind im Bereich der ausgewiesenen bzw. erforderlichen Sichtdreiecke nur Pflanzungen bis max. 1,0 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

Hinweis:

Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

D) Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen nach den Abschnitten A-C zuwider handelt, oder Auflagen die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,--DM geahndet werden.

E) Nachrichtliche Festsetzungen

Der Ausbau einer Teilstrecke des Karbaches (Gewässer III.Ordnung) durch Verrohrung auf einer Länge von rd. 275 m zwischen der aufzuhebenden Lohmannstraße und des städt. Grundstückes Abwasser-Kanalbauwerk -gem. Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 26.04.1966, Az.:406-873-9-1/1966 - sowie die Verlegung der Trasse im unteren Teilbereich zwischen Schacht 2 und 5 -gem. Plan-genehmigungsbescheid vom 23.02.84, Az:56-873-9-2/84- sind in der Planzeichnung und im Text nachrichtlich übernommen.

Stand: Januar 1985
Stadtverwaltung Neuwied
- Abteilung 612 -