

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 252 der Stadt Neuwied "Auf dem Hundert Morgen" im Bereich zwischen Berufsbildungswerk und der L 260, Gemarkung Heimbach, Flure 11 und 12

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Die in der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 17.04.1991, zuletzt geändert durch die Änderungs-Verordnung vom 08.10.1993 zugunsten des Landkreises Neuwied und der Stadtwerke Neuwied GmbH festgesetzte Wasserschutzzone III B wird für den Planbereich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Für das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

2.1.1 Im festgesetzten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten (Tankstellen, Vergnügungsstätten) in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2.1.2 im festgesetzten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Für Teile des ausgewiesenen Mischgebietes wird eine Gliederung der Nutzungsarten in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

2.2.1 Auf den mit MI - 1 gekennzeichneten Flächen ist die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässige Nutzungsart (sonstige Gewerbebetriebe) nicht zulässig.

2.2.2 Auf den mit MI - 2 gekennzeichneten Flächen ist die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzungsart (Wohngebäude) nicht zulässig.

Hinweis: Die Einschränkungen, die sich aus der unter Pkt. 1 aufgeführten Rechtsverordnung ergeben, sind zusätzlich zu beachten.

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

3.1 Im Plangebiet sind die Grund- und Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe als max. zulässige Werte festgesetzt (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

3.2 Durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb des Geländes durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

darf die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nur bis max. 20 % überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 4.1 Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.
- 4.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Balkone, Vordächer, Erker, Windfänge, Wintergärten und Terrassen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundfläche insgesamt nicht mehr als 10 m² je Gebäude beträgt, das Gebäudeteil nicht mehr als 3,0 m vor die Baugrenze vortritt und ein Mindestabstand von 2,5 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche bleibt.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Die Fläche ist auf die GRZ auszurechnen.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Bau NVO)

- 5.1 Innerhalb der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern, Zugängen, Zufahrten und Werbeanlagen unzulässig.
- 5.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 Bau NVO mit Ausnahme von Werbeanlagen zulässig, wobei die Anzahl der Garten- und Gerätehäuser auf max. 1 je Hauptgebäude begrenzt wird und der umbaute Raum 30 m³ nicht überschreiten darf.

hat vorgelegt

12. MRZ. 1998

Bezirksregierung Koblenz

Die bauordnungsrechtl. Vorschriften sind zu beachten.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen und in der mit Planzeichen für "TGA" ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.2 Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche sowie auf den in der Planzeichnung eingetragenen "Flächen für Stellplätze" zulässig.
- 6.3 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 6.4 Im Plangebiet sind insgesamt sieben Grundstückszufahrten mit einer max. Breite von jeweils 5,0 m zulässig.

7. Festsetzungen auf Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Gebäude, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, sind in Ost-/Westrichtung anzuordnen.
- 7.2 Fenster von Schlafräumen sind auf der von der L 260 abgewandten Seite zu errichten.
Sofern dies nicht möglich ist, sind fensterunabhängige Lüftungen einzubauen.
- 7.3 Bei Räumen von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und in einem Abstand von weniger als 50,00 m zur L 260 errichtet werden, sind Fenster der Schallschutzklasse 3 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R'w = 35$ bis 39 dB einzubauen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

- 8.1 Für die Gebäude mit ebenem und talseitig hängigem Gelände darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des Einganges liegen.
- 8.2 Für die Gebäude mit bergseitig hängigem Gelände darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 1,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Für die mit einer zulässigen Firsthöhe von max. 110,5 m über NN festgesetzten Flächen (siehe Eintragung in der Planzeichnung) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 1,50 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten. Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

B. BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 6 LBauO) - § 9 Abs. 4 BauGB.

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall-, Keramik- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig.

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Metall zu verwenden.

Die Farbgestaltung der Fassade ist mit der Dachfarbe abzustimmen. Großflächige Fenster- und Türelemente sind vertikal zu gliedern.

10.2 Dachneigung

Die vorgeschriebene Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgelegt. Die Dachneigungen von untergeordneten Gebäuden können hiervon abweichen. Bei Garagen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.

10.3 Dachaufbauten

Bandartige Dachaufbauten (Gauben), Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind auf der 1. Dachseite nur bis max. 50 % der Trauflänge, auf der 2. Dachseite nur bis $\frac{2}{5}$ der Trauflänge, höchstens jedoch bis zu einer Einzellänge von 4,00 m zulässig.

Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten dürfen maximal 3,00 m über die festgelegten Gebäudehöhen hinausragen.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen im Plangebiet sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig.

12. MRZ. 1998

Bezirksregierung Koblenz

10.5 Müllbehälterstandorte

Müllbehälter-Standplätze im Freien sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu gestalten und zu begrünen. Die randliche Eingrünung mit Hecken und Sträuchern ist ebenfalls zulässig.

10.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in transparenter Form oder als Hecke zulässig.

Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) sind diese Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,30 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Im Grenzbereich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind zur Gewährleistung von Tierwanderungen in den Einfriedungen pro laufenden Meter Öffnungen von mindestens 40 cm Länge und 40 cm Höhe einzubauen.

C. LANDESPFLEGERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

11.1 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 13.1 IIIIII der Anlage zur Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen sind Teil der Baugrundstücke (nicht überbaubare Grundstücksfläche) und werden bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl mit berücksichtigt.

11.1.1 Ausgenommen hiervon sind die Flächen auf dem Flurstück Gemarkung Heimbach, Flur 12 Nr. 32/30 im nördlichen Planbereich. Diese Flächen sind als eigenständige Festsetzung: Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung "private Grünfläche" festgesetzt.

11.2 Auf den in der Planzeichnung mit Ö1 gekennzeichneten Flächen ist eine zweischürige, ungedüngte Wiese anzulegen und zu unterhalten.

11.2.1 Die Wiesen sind entsprechend der Angabe in der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen. Hierzu sind Hochstämme, 3 x v., 16 - 18 m. B., einheimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung oder Obstbäume 2 x v., 12 - 14 o. B., Halb- und Hochstämme zu verwenden (s. a. Liste im Anhang). Die Anzahl der Bäume ist bindend. Die Standorte können geringfügig verschoben werden.

- 11.3 Die innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vorhandenen Strauchpflanzungen sind zu erhalten. Innerhalb von 3 Jahren nach Baubeginn sind mindestens 50 % der standortfremden Ziersträucher durch standortgerechte Straucharten (s. Liste im Anhang) zu ersetzen.
- 11.4 In den in der Planzeichnung angegebenen Bereichen sind Gebüschgruppen bestehend aus jeweils 1 Heister 2 x v., 150 - 175 o. B. und 4 Sträuchern 2 x v., 60 - 100 o. B. (Arten s. Liste im Anhang), zu pflanzen.
- 11.5 Auf den mit Ziffer Ö 1a gekennzeichneten Flächen ist eine Nutzung als wohnungsnaher Freifläche zugelassen. Zur Ermöglichung der Nutzung können die Flächen auch häufiger gemäht werden.
- 11.6 Die auf den Grundstücken zulässigen Befestigungen (Zuwegungen, Terrassen usw.) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

Die hierauf anfallenden Niederschlagswässer sind auf den Baugrundstücken selbst oder auf der im Plangebiet vorgesehenen Fläche entlang der L 260 zu versickern. Nähere Angaben regelt Pkt. 11.7.

- 11.7 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden oder ist im südlichen Bereich des Plangebietes (Fläche entlang der L 260, siehe Planzeichnung) in flachen Mulden (ca. 0,2 - 0,5 m tief), die kaskadenartig miteinander verbunden sind, zu versickern. Sofern ein Überschuss verbleibt, kann dieser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

12. Festsetzung zur Grünflächengestaltung gem. § 86 Abs. 6 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB jeweils in Verbindung mit § A Landespflegegesetz

12.1 Festsetzungen für die nicht bebauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zu Pkt. 11

- 12.1.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 12.1.2 Zuwegungen und Zufahrten sowie sonstige zulässige Befestigungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 12.1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten und im folgenden näher beschriebenen Baum- und Gehölzpflanzungen können bzgl. ihres Standortes geringfügig abweichen. Die Anzahl ist beizubehalten:
hat vorgelegen

12. MRZ. 1998

Bezirksregierung Koblenz

Pflanzung P1: Baumpflanzung, Fassadenbegrünung

P1.1

Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.

Als Pflanzgut ist zu verwenden:

Bäume, HSt., 3 x v., 16 - 18 StU, m. B.
Obstbäume, HSt., 2 x v., 12 - 14 StU, o. B.
(Arten siehe Liste im Anhang)

P1.2

Entsprechend der Planzeichnung sind Obsthalbstämme zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu verwenden:

Obsthalbstämme 2 x v., 12 - 14 StU, alte Sorten der Landschaft.

P1.3

In dem mit der Ziffer P1.3 gekennzeichneten Bereich sind auf den nicht bebauten Flächen über die in der Planzeichnung hinaus dargestellten Bäume hinaus zwischen den Baukörpern insgesamt weitere 5 Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu verwenden:

Bäume, HSt., 3 x v., 16 - 18 StU, m. B.
(Arten s. Liste im Anhang).

P1.4

Für jeweils vier private Stellplätze ist mindestens ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Als Pflanzgut ist zu verwenden:

Bäume, HSt., 3 x v., 16 - 18 StU, m. B.
(Arten s. Liste im Anhang).
Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

P1.5

Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils zusammenhängend mehr als 25 m² und Flachdächer ab einer Größe von 100 m² sind zu begrünen.

12.2 Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

12.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten und im folgenden näher beschriebenen Baumanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum können bzgl. des Standortes geringfügig verschoben werden. Die Anzahl ist zwingend beizubehalten.

Entsprechend sind einheimische Bäume 1. Ordnung zu verwenden, 3 x v., 16-18 StU, m. B.

Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten, vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18920 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

14. Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2./3. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraeaster(communis)	Holzbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche

Obstbäume - Hochstämme

alte Sorten der Landschaft sowie

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m, Reihenabstand 1,0 m
mindestens 3 Pflanzreihen

hat vorgelegen

12. MRZ. 1998

Bezirksregierung Koblenz

Große Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix Caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kleine Sträucher

Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Hundsrose/Gemeine Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rubus idaeus	Himbeere

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelänger-Jelieber

Weitere geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung:

Parthenocissus	Wilder Wein
tricuspidata Veitchii	
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

D. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

15.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A bis C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

15.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden.

Büro Georg + Jahr in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Neuwied