

## Textliche Festsetzungen

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 255 der Stadt Neuwied „Auf dem Pirlich“ im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Heimbach, Flur 12**

#### A) Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 255 lt. Bekanntmachung vom 10.10.1977 aufgehoben.
2. Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
3. Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Alle weiteren, unter § 4 Abs. 2 der BauNVO aufgeführten Nutzungsarten bleiben uneingeschränkt zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
4. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen geändert werden müßten.

#### Maß der baulichen Nutzung

5. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl kann gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

6. Innerhalb der Vorgartenflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. der § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen und Stützmauern unzulässig. Als Ausnahme kann ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer Breite von 2,50 m, neben einer notwendigen Garagenzufahrt, zugelassen werden.
7. In den übrigen, nicht überbaubaren Bereichen ist das Aufstellen von Wohnwagen, Kfz-Stellplätzen und die Einrichtung von baulichen Anlagen, soweit sie Gebäude i. S. des § 2 Abs. 2 LBauO sind, unzulässig.

#### Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen und Schallschutz

Hinweis: Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gemäß § 21 LBauO von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei soll bei ebenem und talseitigem Gelände die Erdgeschoßfußbodenhöhe in der Regel höchstens 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

8. 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.

9. Vor Garagen ist in allen Gebieten ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

## B) Festsetzung gemäß § 123 Landesbauordnung (LBauO)

### Gebäude

1. entfällt
2. Im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Sattel- und Walmdächer entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch weitere 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 auch Flachdächer zulässig.
3. Die Außenwandflächen der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
4. entfällt
5. entfällt
6. entfällt
7. entfällt
8. entfällt
9. Als Dacheindeckung sind für die Wohngebäude nur angepaßte Materialien und Farben sowie für die Flachdächer nur blendfreies Material zu verwenden.
10. Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Einfriedungen, Geländeanordnungen, Anpflanzungen

11. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie gemäß § 19 LBauO für den Belichtungsbereich erforderlich sind.
12. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,25 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 3 oder flacher abgeböschert wird.
13. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur mit Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe versehen werden. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

14. Auf den Grundstücken kann die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwänden bis zu 2,00 m Höhe im rückwärtigen Grundstücksbereich als Ausnahme zugelassen werden. Als Baustoff für die Wände sind Holzpalisaden und Holzflechtwände mit dunkelfarbigem Anstrich oder Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen zulässig, wenn zwischen den Wänden und angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Freiraum von mind. 0,70 m Breite verbleibt und sichergestellt ist, daß der Freiraum zwischen den Wänden und öffentlichen Flächen gärtnerisch, durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, angelegt und unterhalten wird.
15. Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen bis max. 1,25 m Höhe (gemessen am tiefer liegenden Grundstück) zulässig.
16. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit Mutterboden zu überdecken und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß § 123 LBauO und § 17 Landespflegegesetz (LPfIG)

1. Im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrt und Stellplatz landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäume zu gestalten. Empfohlene Pflanzenauswahl siehe Nr. 5, Anlage A, B und C.
2. Die nicht überbaubaren Flächen im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträuchern zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume und Sträucher, siehe Nr. 5 der Anlage A und C, sowie Obstbäume sind zu bevorzugen.
3. Für die öffentlichen Grünflächen ist die Gestaltung und Pflanzenauswahl nach Nr. 5 Anlage A, B und C zulässig.
4. Die auf den vorbezeichneten Grün- und Gartenflächen bereits vorhandenen Baumarten (z. B. Obstbäume) sind als typische Elemente mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten.
5. Für die innerhalb des Plangebietes zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher festgesetzten Flächen sind nachfolgende Bepflanzungen möglich:

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) Pflanzenflächen bis zu einer Breite von 15 m.  
Hierbei erfolgt eine flächendeckende Strauchbepflanzung wie bei a), jedoch sollen Bäume und Nadelhölzer (siehe Anlage A und B) als Leitpflanzung dazwischen gepflanzt werden. Es wird ein Baumabstand zwischen 7 bis 10 m vorgeschlagen.

c) Pflanzflächen über 15 m Breite.

Die Bepflanzung dieser Flächen soll mit Sträuchern der Anlage C flächendeckend erfolgen (Pflanzabstand 1,5 m). In die Pflanzung eingestreut Einzelbäume der Anlage A und B.

Zur Wohnbebauung soll die Pflanzung in gruppenmäßiger Anordnung als Baumlandschaft vorgenommen werden (Bäume und Nadelgehölze der Anlage A und B). Die Pflanzung soll durch Naturrasenflächen aufgelockert werden. Ein Baumbestand zwischen 7 bis 10 m wird vorgeschlagen.

Bäume – Anlage A –

Quercus rubera	-	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
Pinus silvestris	-	Kiefer
Tsuga canadensis	-	Helmlocktanne

Sträucher – Anlage C –

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubrifolia	-	Rotblättrige Rose
Rosa spinosissima	-	Wildrosen
Cornus max	-	Cornelkirschen

6. Neben den vorstehend empfohlenen Leitpflanzen können auch alle weiteren heimischen und bodenständigen Baum- und Straucharten zugelassen werden. Der Anteil an Nadelgehölzen soll höchstens 25 % betragen.

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

C) Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A-C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf diese Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- € geahndet werden.