

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 266 II -Flurstraße- der Stadt Neuwied,  
Gemarkung Heimbach, Flure 12 und 15

---

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

#### 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im festgesetzten "reinen Wohngebiet" (WR) sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

#### Hinweis:

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

#### 3.0 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Im festgesetzten "Reinen Wohngebiet" (WR) wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 3 pro Wohngebäude festgesetzt.

#### 4.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende und sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht.

Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Die zulässige Überschreitung wird auf max. 3,0 m Tiefe und max. 4,0 m Länge begrenzt.

5.0 Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---

5.1 Innerhalb der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen und Stützmauern, unzulässig.

5.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Stützmauern und Anlagen zur Gartengestaltung, wie z.B. Pergolen, unzulässig. Ebenfalls ist ein Garten- bzw. Gerätehaus bis max. 15 cbm umbauten Raum zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

5.3 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in den seitlichen Abstandsflächen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte hintere Baugrenze nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Für Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze und Carports sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

6.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

---

6.1 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 dem Grundstück breitflächig zu versickern.

6.2 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden oder ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Sofern aus hydrogeologischen Gründen oder aufgrund entgegenstehender Bestimmungen eine breitflächige Versickerung nicht stattfinden kann, kann als Ausnahme die Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation gestattet werden.

6.3 Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungsmäßig zwingend erforderlich sind.

6.4 Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 a BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen. Die Kompensationsmaßnahmen werden den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

B = Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Bebauung

E = Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung

Die erforderlichen Maßnahmen sind gem. dem landespflegerischen Planungsbeitrag im einzelnen wie folgt festgesetzt:

#### 6.4.1 Private zu erhaltende Fläche "A"

Die vorhandenen Obstbäume bzw. Laubbäume sind pflegend zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch artgleiche zu ersetzen.

Ausgenommen der Baumscheiben ist die gesamte Fläche mit einer Wiesenmischung für extensive Folgepflege einzusäen und in den ersten 5 Jahren, zwecks Auslagerung 4 x jährlich zu mähen.

Die Fläche ist wie folgt zu pflegen:

- Baumschnitt erfolgt im notwendigen Umfang
- Schnittholz ist in Bestandsnähe zu lagern
- kein Umbruch oder sonstige Veränderung der Bodengestalt
- kein Einsatz chemischer Mittel zur Schädlingsbekämpfung, Pilz- oder Unkrautvernichtung
- Düngung ist nur in Form von Kompost oder Gründüngung im Bereich der Baumscheiben zulässig.

Während der Bauzeit sind ggf. Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen (siehe RAS-LG; Abschnitt 4: "Schutz vor Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen").

6.4.2 Private und öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern "B" und "E"

Auf den in der Planzeichnung mit "B" und "E" gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind Streuobstwiesen mit 1 hochstämmigen Obstbaum der anliegenden Pflanzenliste pro 50 qm anzulegen.

Für die Gestaltung und Pflege der Flächen gelten die Festsetzungen unter Punkt 6.4.1 entsprechend.

6.4.3 Zu erhaltende öffentliche und private Fläche "D" und "C"

Der auf der in der Planzeichnung mit "D" und "C" gekennzeichneten Fläche vorhandene Vorwaldbestand ist zu erhalten und ansonsten der freien Entwicklung zu überlassen.

6.4.4 Öffentliche Grünfläche im Bereich der Verkehrsflächen

Innerhalb der im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Grünflächen sind an den gekennzeichneten Standorten je ein Baum I. Ordnung der anliegenden Pflanzenliste (Hochstamm, 3 x v., m.B., 16-18 cm StU) zu pflanzen. Der Unterbewuchs ist durch die Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern entsprechend der Gehölzliste zu gestalten.

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

7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens und der baulichen Anlagen darf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsflächen liegen.  
Bezugspunkt dafür ist die mittig vor dem Gebäude liegende Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

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

8.1 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 (Rückstützen) für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten.

## B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

### 9.1 Dachformen und Dachneigungen

9.1.1 Im Plangebiet sind nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter Form entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Die zulässige Dachneigung bewegt sich zwischen 30° und 45°. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First ein Abstand von höchstens 1,40 m zulässig.

### 9.2 Dachaufbauten - Dachgauben

9.2.1 Zwerchhäuser und bandartige Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m und bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.  
Schleppgauben und sonstige Dacheinbindungen sind mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen.

9.2.2 Dacheinschitte sind nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge, jedoch höchstens bis 4,0 m Gesamtlänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.

9.2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände kann bis max. 0,90 m als Ausnahme zugelassen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Erker kann auf einer Länge von max. 3,0 m bis max. 0,50 m als Ausnahme zugelassen werden.

### 9.3 Drempel

9.3.1 Bei den festgesetzten eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche Dachhaut - OK Dachgeschoßfertigfußboden anzulegen.

### 9.4 Garagen und Nebengebäude

9.4.1 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude können mit geringerer Neigung als der Hauptkörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

### 9.5 Werbeanlagen

9.5.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht übersteigen.

### 9.6 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen

9.6.1 Für die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt. An den übrigen Grenzen ist eine Einfriedung bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

9.6.2 Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahmen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tieferliegenden Grundstück), bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

### 9.6.3 Abgrabungen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß die natürliche Geländeform nur insoweit verändert werden darf, als Abgrabungen bis zu 1,00 m tief von Wohnräumen im Untergeschoß als Ausnahme zugelassen werden können, wenn die Böschungsneigung 1 : 2 oder flacher ausgeführt wird.

9.6.4 Aufschüttungen sind nur für Terrassen und Gartenterrassierungen über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn sie zu den Nachbargrenzen mit einer Böschungsneigung von 1 : 2 oder flacher ausgeführt werden.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß § 86 Abs. 6 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz

- 10.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen der Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.
- 10.2 Die übrigen nicht bebauten Grundstücksteile sind, sofern sie nicht als Verkehrsflächen zur Erschließung zulässiger Anlagen oder Einrichtungen benötigt werden als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Fläche sind mit standortgerechter Vegetation der nachfolgenden Liste zu begrünen.
- 10.3 Je 300 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Gehölz der 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 15-20 cm gemessen 1 m über Gelände) aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten.

Pflanzlisten

PFLANZLISTE A

in Anlehnung an die hpnV (Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald)

Bäume I. Ordnung: (Sortierung Hochstämme, StU: 12-14 cm)

<i>Acer platanoides</i> *	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> *	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Betula Pendula</i>	- Weißbirke
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Tilia platyphyllos</i> *	- Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

<i>Acer campestre</i> *	- Feldahorn
<i>Crataegus x laballei</i> *	- Apfeldorn
<i>Crataegus x prunifolia</i> *	- Pflaumendorn
<i>Prunus avium</i> *	- Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i> *	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere

\* für Pflanzungen im Strassenbereich gut geeignet

## Einheimische Obstbaumsorten

### Apfelsorten:

Baumanns Renette	Jakob Fischer
Bittenfelder Sämling	Jakob Lebel
Bohnapfel	Kaiser Wilhelm
Boskop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Ontario
Goldparmäne	Winterrambour
Grafensteiner	Zuccalmaglios Renette

### Birnsorten:

Alexander Lucas	Gute Graue
Clapps Liebling	Gute Luise
Conference	Vereinsdechantbirne
Gellerts Butterbirne	Williams Christ

### Pflaumensorten:

Bühler Frühzwetsche	Nancy Mirabelle
Graf Althans Reneklode	Quillinus Gelbe Reneklode
Große Grüne Reneklode	Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetsche	Zimmers Frühzwetsche

## Pflanzliste B: Sträucher:

Pflanzempfehlung des BUND (Kreisgruppen Mayen-Koblenz, Koblenz-Stadt)

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für	
				Insekten	Vögel
<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	8-15	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn	4-6	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigriffl. Weißdorn	4-6	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen	2-3	normal	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewönl. Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum</i> *	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel
<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	sehr hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball	2-4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch

\* für Pflanzungen im Strassenbereich gut geeignet



D) Ordnungswidrigkeit

- 1.o Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte B und C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
- 2.o Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.