

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan **Nr. 297 I** der Stadt Neuwied

"oberer Ackersweg"

im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Weis, Flur 6

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Die in der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (vormals Bezirksregierung Koblenz) vom 08.10.1993 zugunsten des Landkreises Neuwied und der Stadtwerke Neuwied GmbH festgesetzte Wasserschutzzone IIIB wird für den Planbereich Nr. 297 I nachrichtlich übernommen.
Die Einschränkungen, die sich aus dieser Verordnung ergeben, sind zu beachten.

2.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Für das gesamte Plangebiet wird als Gebietsart ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3.0 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Für das gesamte Plangebiet wird festgelegt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

4.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.1 Im Plangebiet sind die Grund- und Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als max. zulässige Werte festgesetzt (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

Die Grund- und Geschossflächenzahl, sowie die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach den entsprechenden §§ der BauNVO bzw. der LBauO.

5.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5.1 Im Plangebiet wird als Bauweise das Einzelhaus gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

6.0 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

- 6.1** Innerhalb der Vorgartenbereiche -Fläche zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche Ackersweg- sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern sowie Zugängen unzulässig.
Im Bereich zwischen Baugrenze und Wirtschaftsweg sind bauliche Anlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Zugängen unzulässig.
Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

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

- 7.1** Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig sowie innerhalb der in der Planzeichnung für Garagen ausgewiesenen Standorten.
- 7.2** Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenbereiche - Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche Ackersweg - zulässig, wobei ihre Anzahl auf max. 2 je Grundstück begrenzt wird.
Im Bereich zwischen Baugrenze und dem Wirtschaftsweg (Michelhanneswiesenweg) sind keine Stellplätze zulässig.
- 7.3** Die max. Grundstückszufahrtsbreite je Grundstück beträgt 5,00 m. Im Bereich des Wirtschaftsweges (Michelhanneswiesenweg) ist keine Grundstückszufahrt zulässig.

8.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 8.1** 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.
- 8.2** 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.
- 8.3** Sofern aus hydrogeologischen Gründen oder aufgrund entgegenstehender Bestimmungen oder aufgrund der Geländesituation eine breitflächige Versickerung nicht stattfinden kann, kann als Ausnahme die Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation gestattet werden.
Die vorhandenen Gebäude sind von diesen Regelungen ausgenommen.
- 8.4** Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- und erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.

9.0 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 9.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenbereiche landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten und zu unterhalten.
Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

10.0 Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 10.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken festgesetzt.
- 10.1.1 Innerhalb dieser Fläche (private Grundstücksfläche) ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten.
- 10.1.2 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

B) Ordnungswidrigkeiten

- 11.0 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, den Bestimmungen des Abschnittes A zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-€ geahndet werden.

Stadtverwaltung Neuwied
Stand: Oktober 2002