

# Textliche Festsetzungen/ Zeichenerklärung

Bebauungsplan-Nr. 500 - Neuwied-Oberbieber,  
Bereich zwischen Friedrich-Rech-Straße, Hochstraße, Wagenhallenweg und Im Boden

## 1. Grenzen

- 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Grenze unterschiedlicher Nutzungen

## 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

- 2.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Von den in § 4 III BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig
- 2.2 **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**  
Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten
- 2.3 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 I Nr. 5 BauGB)**  
Zweckbestimmung Gemeindezentrum

## 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 i. V. m. § 9 II BauGB)

- 3.1 z.B. 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 z.B. 0,8 höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ)
- 3.3 Z = II **Zahl der Vollgeschosse = 2** als Höchstmaß für den gesamten Geltungsbereich
- 3.4 **Firsthöhe, Angabe**  
FH max. 9,25m als Höchstmaß  
FH = 9,25m-11,5m als Mindest- und Höchstmaß  
Die Firsthöhe ist definiert als der Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden und Oberkante First.  
Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Gebäudemitte.

#### **4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** **( § 9 I Nr. 2 BauGB)**

- 4.1 **Baugrenze**  
Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baugrenzen können i.S.d. § 23 III BauNVO i.V.m. § 31 I BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies infolge von bodenordnerischen oder sonstigen Maßnahmen veränderten Grundstücksgrenzen erforderlich wird. Weiterhin sind geringfügige Abweichungen ausnahmsweise für untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker, Hauseingänge, Anlagen zur passiven Solarnutzung (z.B. Glasvorbauten), etc. zulässig, sofern sie den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entsprechen. Die Fläche ist auf die GRZ anzurechnen.
- 4.2 **Offene Bauweise (§ 22 II BauNVO)**
- 4.3 **Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig**  
(§ 22 II BauNVO)
- 4.4 **Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**  
(§ 22 II BauNVO)

#### **5. Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet auf höchstens zwei, im Allgemeinen Wohngebiet an der Friedrich-Rech-Straße auf höchstens drei festgesetzt.

#### **6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen u. Stellplätze (§§ 12, 14, 21a, 23 BauNVO)**

- 6.1 Grundsätzlich sind im Bereich des Bebauungsplanes nur Nebenanlagen zulässig, die in ihrer Funktion und dem Nutzungszweck mit der Art des Baugebietes vereinbar sind.
- 6.2 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB) sind mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sämtliche Nebenanlagen unzulässig.
- 6.3 Im Vorgartenbereich ist die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme von Standplätzen für Müllbehälter und Fahrräder sowie Kfz-Stellplätzen und Carports unzulässig, wobei Carports mindestens 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen sind. Die Standplätze für Müllbehälter und Fahrräder sind

mit Rankgerüsten, Pergolen, Hecken oder Sträuchern einzugrünen.

- 6.4 **Werbeanlagen** sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. im Vorgarten und nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Leuchtreklame ist im WA unzulässig.
- 6.5 Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 I BauNVO i.V.m. § 23 V BauNVO zulässig, wobei pro Hausgrundstück höchstens ein Geräteschuppen/ Gartenhaus oder ähnliche Nebenanlagen mit einer maximalen Größe von 50 m<sup>3</sup> errichtet werden darf.
- 6.6 **Garagen** sind grundsätzlich auf der als überbaubar festgesetzten Fläche zu errichten. Als Ausnahme können sie auch in den seitlichen Abstandsflächen zu benachbarten Baugrundstücken errichtet werden. In den seitlichen Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist zu diesen mindestens ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Bei mehr als 2 Stellplätzen mit einer Gesamtbreite von mehr als 5,0 m pro Hausgrundstück sind diese durch Rankgerüste, Pergolen, Hecken oder Sträucher zu gestalten.
- 6.7 **Flächen für private Garagen/Stellplätze (§ 9 I Nr. 4 BauGB)**  
Auf Grundstücken mit diesen Festsetzungen können auf diesen Flächen Garagen bzw. Stellplätze über die als überbaubar festgesetzten Flächen hinaus errichtet werden.
- 6.8 **Sammelstandplatz für Müllbehälter**  
Diese sind gegenüber den Nachbargrundstücken einzufrieden und mit Rankgerüsten, Pergolen, Hecken oder Sträuchern einzugrünen.
- 6.9 **Sämtliche Zufahrten, Stellflächen für Kfz und Fahrräder sowie Standplätze für Müllbehälter** sind in wasserdurchlässiger Weise zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Splitt- oder Kiesschüttung, Spurbahn, Rasengitterstein, Pflaster mit Breitfuge).

## 7. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 I Nr. 1 LBauO)

- 7.1 **Außengestaltung baulicher Anlagen**  
Die Verwendung von hochglänzenden Metall- und Kunststoffteilen und Kacheln sowie grellbunten Farben ist unzulässig. Zur Gestaltung der Fassaden sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden, wie glatter Putz, Holz, Naturstein und Verkleidungen mit Schiefer, Klinker oder Metall. Großflächige Fenster- u. Türelemente sowie die Fassadenfronten, bei denen die Breite die Höhe übersteigt, sind vertikal zu gliedern.
- 7.2 **Dachform und -neigung**  
Es sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, gegeneinander versetzten Pultdächern und Walmdächern mit einem Neigungswinkel zwischen 30° und 45° zulässig. Nur bei der Anlage von Dachbegrünungen darf die festgesetzte Dachneigung unterschritten werden.
- 7.3 **Firstrichtung**  
Sofern angegeben, ist die Firstrichtung für Hauptgebäude zwingend. Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen
- 7.4 **Dachaufbauten und -einschnitte**  
Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) und Dacheinschnitte dürfen einzeln und insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauflänge in Anspruch nehmen bzw. eine Gesamtlänge von 4,0 m nicht überschreiten.  
Bei größeren Gebäuden (wie Bauplätze im MI-Gebiet und auf der Gemeindeparkfläche ist die Dachfläche in größtmäßiger Anpassung an die Umgebungsbebauung zu untergliedern.

## 8. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 I LBauO)

- 8.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen z.B. für Zuwegungen und Zufahrten sind auf das Mindestmaß zu beschränken sowie gem. 6.9 teilweise in wasserdurchlässiger Weise zu gestalten. Die in der Pflanzenliste angegebenen Bäume und Sträucher sind bevorzugt zu verwenden.
- 8.2 **Einfriedungen**  
Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen und als vertikal gegliederte Metall- und Holzzäune zulässig. Mit Ausnahme der Friedrich-Rech-Straße dürfen diese gegenüber öf-

fentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Zwischen den Privatgrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Stützmauern sind nur ausnahmsweise bis zu 1,0 m Höhe zulässig (gemessen am hinterliegenden Grundstück), sofern dies konstruktiv aufgrund der Geländehöhe notwendig ist.

- 8.3 **Aufschüttungen** sind bis höchstens 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig und sind zu den Grundstücksgrenzen im Winkel 1 : 3 oder flacher auf natürliches Geländeniveau abzuböschten. An der Hochstraße darf im Bereich der Abböschung der Vorgartenbereich bis auf Straßenniveau angeglichen werden.

**9. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 I Nr. 11, VI BauGB), Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 I Nr. 21, VI BauGB) und Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 I Nrn. 4 und 11, VI BauGB)**

9.1 **Straßenbegrenzungslinie**

9.2 **Straßenverkehrsflächen**

9.3 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich**

9.4 **öffentliche Parkplätze**

9.5 **Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht**  
zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

Im Bereich des **Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1** zugunsten der Stadtwerke Neuwied GmbH zur Führung von Versorgungsleitungen, sowie im Bereich des **Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 3** zugunsten der Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied dürfen für die Dauer des Bestehens dieser Rechte nur Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt werden. Sämtliche Auf- und Einbauten sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig. Im Bereich des **Geh- und Fahrrechtes 2** zugunsten der Stadtwerke Neuwied GmbH ist dem Versorgungsträger die Erreichbarkeit der Trafostation über eine 3,5m breite Gasse zu gewährleisten.

9.6 **Einfahrtbereich**

9.7 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

- 9.8 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken eine Fläche von 0,25 m Breite festgesetzt, auf der der Träger der Erschließungslast die Berechtigung erhält, unterirdische Fundamente und Stützvorrichtungen für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten. Darüber hinaus werden teilweise zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers entlang der Hochstraße und im Knotenbereich 'Am Zollhäuschen'/Hochstraße Anschüttungen und Angleichungen bis zu 1,0 m in die angrenzenden Privatgrundstücke hineinreichend erforderlich, die ebenfalls zu dulden sind.

**10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 I Nr. 24, IV BauGB)**

- 10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Verkehrslärmbelastung zu treffen.
- 10.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 10.3 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Anhand der Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall aus der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderlich resultierende Schalldämm-Maß von Wand-/Fensterkombinationen ermittelt werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, in das schalltechnische Gutachten einzusehen. Dort sind - vorbehaltlich der Einzelfallprüfung - in Abhängigkeit von Gebäudepositionierungen die für übliche Bauausführungen von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden zu stellenden Anforderungen genannt.
- 10.4 Hinweis:  
Zusätzlich wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen auf der der Friedrich-Rech-Straße abgewandten Gebäudeseite anzubringen, sowie in Bereichen, in denen nachts der Mittelungspegel von 45 dB überschritten wird, den Einbau fensterunabhängiger Lüftungen vorzusehen.

## 11. Grünordnung und Landespflege

- 11.1 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20, VI BauGB) sowie zur Kompensation der Eingriffe i.S.d. § 1a BauGB und § 8a BNatSchG**
- 11.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Auf den mit **M** gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleich für entfallende Sukzessionsgebüsche sowie zur Stützung des Bodenwasserhaushaltes freiwachsende Hecken zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt jeweils entsprechend der Festsetzungen **P1** und **P2** (siehe 11.2.3).
- 11.1.2 AE Flächen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung
- 11.2 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25a, VI BauGB)**
- 11.2.1 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 11.2.2 **Baumpflanzung**  
Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte, einheimische Bäume 1. und 2. Ordnung (Arten s. Pflanzenliste) sowie Obsthoch- oder -halbstämme zu pflanzen. Die Pflanzengrößen müssen mindestens Hochstämme 3 x v., Stammumfang 12-14, Obstbäume 2 x v., Stammumfang 10-12 betragen.  
Alle in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können bezüglich des Standortes geringfügig modifiziert werden. Mit Ausnahme der Straßenbäume muß die Pflanzscheibe (freier Bodenstandort) mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen.
- 11.2.3 **Heckenpflanzung**
- P1** Entsprechend der Planzeichnung sind freiwachsende Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen (1 Pfl./ 1,5 m<sup>2</sup>) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung soll aus 5% Heistern 2 x v., 150-175, und 95% Sträuchern 2 x v., 60-100, bestehen (Arten s. Pflanzenliste).
- P2** Entsprechend der Planzeichnung ist eine Hecke anzulegen. Die Pflanzungen sollen entsprechend P1 vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Verwendung von bis zu 25% immergrünen ggf. auch standortfremden Gehölzen zulässig.

11.3 **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 I Nr. 25b, VI BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinflüssen, auch während der Bauzeit, zu schützen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Pflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen. Ist im Bereich der Hochstraße eine Erhaltung aus zwingenden Gründen (z.B. Grundstückszufahrt) nicht möglich, ist für jeden entfallenden Baum auf dem Baugrundstück ersatzweise ein anderer Baum entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen.

11.3.1 Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.3.2 **Baumerhaltung**

11.4 **Öffentliche Grünfläche**

**Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün**

**Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz**

11.5

Hinweis:

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in auf den Grundstücken gelegene, geeignete Anlagen zu leiten und das gesammelte Wasser für Brauchwasserzwecke zu entnehmen (z.B. Gartenbewässerung, Toiletten-spülung). Sofern hydrogeologisch und aufgrund der Geländesituation möglich, kann das Niederschlagswasser auch breitflächig auf den Grundstücken versickert werden.

11.6

**Pflanzenliste**

**Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine 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	Hainbuch
Pyrus pyraster (communis)	Holzbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche

### **Obstbäume: Hoch- u. Halbstämme**

alte Sorten der Landschaft, sowie

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Sorbus domestica	Speierling

### **Große Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. 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

## **12. Versorgungsflächen**

12.1 Trafostation

## **13. Sonstige Darstellungen**

13.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

13.2 z.B. Maßangabe

13.3

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Firsthöhe

### 14. Sonstige Hinweise

z.B. 94/1

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Hauptgebäude

sonstige, bauliche Anlage

Mauer

Höhenangabe

### 15. Ordnungswidrigkeit

15.1

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Punkte 1-14 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 V der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,- geahndet werden.