

Textliche Festsetzungen

zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes
Nr. 922 Ä
der Stadt Neuwied

Martin-Luther-Straße

im Stadtteil Torney
Gemarkung Niederbieber, Flur 11

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

- 1.1 Für das gesamte Plangebiet wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb dieses ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebietes“ sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

Im Bereich des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ wird bestimmt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

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

- 4.1 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.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten (Glashäuser) oder Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet. Die zulässige Überschreitung wird auf insgesamt 3,0 m Tiefe und max. 4,0 m Länge begrenzt. Sofern die vordere Baugrenze hierdurch überschritten wird,

ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

- 4.3 Die Gebäuderichtung entspricht der Firstrichtung und ist verbindlich. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

5.0 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

- 5.1 Innerhalb der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern, Zugängen und Zufahrten unzulässig.

- 5.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen zulässig, wobei die Anzahl der Garten- und Gerätehäuser auf max. 1 je Hauptgebäude begrenzt wird und der umbaute Raum 50 m³ nicht überschreiten darf.
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten.

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

- 6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

- 6.2 Stellplätze sind außer im Bereich der unter Punkt 6.1 beschriebenen Flächen als Ausnahme auch in den übrigen Vorgartenbereichen zulässig, wobei die Anzahl auf max. 2 je Grundstück begrenzt wird.

- 6.3 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

- 6.4 Je Grundstück ist eine Zufahrt von max. 3,0 m Breite zulässig. Unmittelbar neben dieser Zufahrt kann als Ausnahme eine 2,5 m breite weitere Zufahrt für die Anlegung erforderlicher Stellplätze gestattet werden, sofern hierdurch keine im öffentlichen Straßenbereich vorhandenen bzw. festgesetzten Bäume und Parkplätze verschoben werden müssen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrten sind zwingend einzuhalten.

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

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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.
- 7.4 Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- und erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.
- 7.5 Die in der Planzeichnung mit Ö1 gekennzeichneten Flächen sind aus der bestehenden ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und mit Saatgutmischung für Wiesen anzusäen. Alle Flächen sind als zweischürige ungedüngte Wiesen dauerhaft zu unterhalten.
Die Anlegung einer fußläufigen unbefestigten Wegeverbindung aus dem Plangebiet zur verlängerten Oberbieberer Straße ist zulässig.
Die Wiesen sind entsprechend der Angabe in der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen. Hierzu sind Obstbaum-Hochstamm 3 x v., 12 – 14 o.B., „alte Sorten der Landschaft“ zu verwenden.
In den in der Planzeichnung angegebenen Bereichen sind freiwachsende Gehölzgruppen 1 Pfl. pro 1,5 m², Pflanzgut einheimische standortgerechte Sträucher 2 % Heister 2 x v., 150 – 175 o.B. und 98 % Sträucher 2 x v., 60 – 100 o.B. (Arten siehe Liste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang von Wegen und auf den dem Grünland zugewandten Seiten von Gehölzpflanzungen sind 3,00 m breite Säume zu entwickeln. Die Flächen sind im Turnus von 3-5 Jahren partienweise zu mähen.

Auf der in der Planzeichnung mit Ö2 gekennzeichneten Fläche (Kinderspielplatz) sind auf einem Anteil von 230 m² extensive Wiesenbereiche mit Gebüschgruppen aus Weiden, Hasel und Bauernjasmin zu entwickeln sowie mindestens drei einheimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung 3 x verpflanzt 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

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

8.1 im Bereich der privaten Grundstücksflächen

- 8.1.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.

- 8.1.2 Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.
- 8.1.3 Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Auf die Pflanzpflicht ist die Erhaltung oder Ersatzpflanzung der textlichen Festsetzungen Nr. 9.0 anzurechnen.

8.2 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

- 8.2.1 Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Bereiche sind mit einem Hochstamm 1. oder 2. Ordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Die Straßenbankette sind mit einer krautreichen Wiesensaatmischung einzusäen.

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

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind vorhandene Obst- und Laubbäume ab einem Stammdurchmesser von 30 cm zu erhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18920 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Ist eine Erhaltung nicht möglich, ist pro entfallendem Baum ein Laub- oder Obstbaum in der Pflanzengröße 3 x verpflanzt 16 – 18 cm Stammumfang als Ersatz zu pflanzen.

10.0 Festsetzungen 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 festgesetzt.
- 10.2 Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten.
- 10.3 Die durch die Höhenlage der Erschließungsanlagen bedingten Aufschüttungen oder Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden.

11.0 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

- 11.1 Im Plangebiet wird die max. zulässige Gebäudehöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).
- 11.2 Bezugspunkt für die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ist die mittig vor dem Gebäude liegende Höhe der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt der Verkehrsfläche liegen.

12.0 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

12.1 Die in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/9 in einer Größenordnung von 6.773 m² von der Stadt Neuwied zur Verfügung gestellten Ausgleichsflächen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB den Wohngrundstücken nach überbaubarer Grundstücksfläche zugeordnet. Die betreffenden Wohngrundstücke sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (graue Unterlegung).

12.2 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ö1 gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen wird auf der Grundlage des § 127 Abs. 2 BauGB den Erschließungsstraßen zugeordnet. Die betreffenden Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (siehe extra Planzeichnung).

13.0 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

Aesculus carnea "Biotii"	Scharlachkastanie
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Pyrus pyraister (communis)	Holzbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

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 1,5 m, mindestens 3 Pflanzreihen

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 carthartica	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 primpinellifolia	Bibernellrose
Rubus idaeus	Himbeere
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelänger-Jelieber

Weitere geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung:

Parthenocissus	Wilder Wein
tricuspidata „Veitchii“	
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Plangebiet sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter Form zulässig. Als Ausnahme können auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung ist verbindlich festgesetzt.

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

14.2 Dachaufbauten - Dachgauben

Zwerchhäuser, bandartige Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind je Dachseite nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von der seitlichen Giebelfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

14.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude können mit einer geringeren Neigung als der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

14.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

15.0 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A und B 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.