

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 820b der Stadt Neuwied

"Obere Mitte Heddesdorfer Berg"

auf dem Heddesdorfer Berg

Gemarkung Heddesdorf, Flur 25 Flurstücke 58/23, 14/2, 58/16 und Flur 26 Flurstücke 268 und 271

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung), wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Mitrechnung der Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 im Plangebiet die GRZ max. 0,6 betragen darf.

2.2 Die Geschoßflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung).

2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4 Die Höhe der Gebäude wird als maximale Firsthöhe (bei Flachdächern als maximale Gebäudeoberkante) in m über NHN entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

2.5 Für die obersten Geschosse werden nachfolgende Rücksprünge der Außenwand festgesetzt:

2.5.1 Für die IV-geschossige Bebauung südlich der Erich-Kästner-Straße wird ein Rücksprung der Außenwand des obersten Vollgeschosses (4. VG) von mind. 1 m an allen Seiten festgesetzt.

Ausnahmsweise kann, wenn das Kellergeschoss ein Vollgeschoss ist, auf den Rücksprung des obersten Vollgeschosses verzichtet werden. Für den Fall, dass ein weiteres Geschoss als Nicht-vollgeschoss vorgesehen ist, muß dieses entsprechend zurück springen.

2.5.2 Bei der übrigen Bebauung muß die Außenwand des obersten Geschosses (Nichtvollgeschoss) mind. 1 m an allen Seiten zurück springen. Dies gilt nicht für Treppenhäuser und Aufzüge.

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

3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Balkone, Terrassenüberdachungen oder erdgeschossige Wintergärten (vollständig verglast) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet. Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe, bei Wintergärten max. 3,0 m Tiefe, und max. 4,0 m Breite je 12 m Gebäudebreite begrenzt. Sofern die vordere Baugrenze hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

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

4.1 Innerhalb der Vorgartenbereiche -Fläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche- sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern und Zugängen unzulässig. (siehe dazu auch Ziff. 14)

4.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen zulässig. Am westlichen Gebietsrand ist ein 3 m breiter Streifen und am östlichen ein 5 m breiter Streifen von baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, frei zu halten.

5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen für Stellplätze und Carports" zulässig.

Tiefgaragen sind nur in den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze und Carports dürfen die festgesetzten Flächen zur Planstraße hin ausnahmsweise max. 1,5 m überschreiten, wenn der verbleibende Vorgartenbereich intensiv bepflanzt wird. Carports sind dann nur ohne Seitenwände und Dachüberstand zulässig.

Stellplätze dürfen die festgesetzten Flächen zur östlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze hin ausnahmsweise in geringem Umfang (10 % der entlang der östlichen Grundstücksgrenze 5 m breiten bzw. entlang der westlichen Grundstücksgrenze 3 m breiten freizuhaltenden Grünzone) überschreiten.

Weitere Regelungen zur Ausführung siehe Ziff. 14.

6.0 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bereich der Wendeanlage in der Planstraße ist eine Freihaltezone von 1 m für den Fahrzeugüberhang der Müllfahrzeuge von störenden Einbauten wie Zäune oder Müllboxen u.a. freizuhalten.

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

7.1 Auf allen öffentlichen Grünflächen zusammen sind an geeigneten Bäumen in den verbleibenden Gehölzbeständen vor der Baufeldräumung insgesamt 8 – 10 Fledermauskästen verschiedener Größe aufzuhängen.

7.2 Die öffentliche Grünfläche am westlichen Plangebietsrand ist als baumbestandene kurzrasige Wiese zu entwickeln. Je angefangene 100 qm Fläche ist ein Baum aus der Artenliste in Ziff. 11 anzupflanzen, es sind überwiegend Nüsse tragende Arten und Obstbäume zu verwenden. Soweit notwendig ist die Befestigung von 4 x 4 m großen Flächen um notwendige Schachtbauwerke im Bereich der Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte gem. Ziff. 8 herum zulässig.

8.0 Festsetzungen von Geh-/Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 8.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh- /Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Stadtwerke Neuwied GmbH sowie der Servicebetriebe Neuwied AöR (SBN) zur Führung von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen belastet.
- 8.2 Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der SBN gilt, dass unentgeltlich beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für eine Leitungsführung der Kanalisation zum Beverwijker Ring vorzusehen sind. Die dingliche Sicherung hat zu beinhalten, dass die SBN berechtigt sind, in einem Grundstücksstreifen in Fließrichtung 3 m links und rechts von der Rohrleitungsachse einen Abwasserkanal einschließlich Schachtbauwerke zu betreiben und in Stand zu halten sowie die Grundstücke zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen jederzeit zu benutzen, zu betreten und mit einem Kanalreinigungsfahrzeug (ca. 30 t) zu befahren.
- 8.2.1 Für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen dürfen auf der ausgewiesenen Schutzstreifenfläche keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden.
- 8.2.2 Insbesondere muß der Bereich des Schutzstreifens frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern gehalten werden.
Leitungsgefährdende Stoffe dürfen im Schutzstreifen nicht gelagert werden.
- 8.2.3 Die SBN sind weiterhin berechtigt, die Flächen um die Schachtbauwerke in einer Größe von ca. 4 x 4 m mit einem bituminösen oder einem vergleichbaren Belag einzufassen, um eine dauerhafte Unterhaltung der abwassertechnischen Anlagen zu gewährleisten.
- 8.2.4 Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einzelfall zulässig, wenn der Inhaber des Leitungsrechtes die Zustimmung erteilt.
- 8.3 Der mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke zu belastende Bereich ist in Teilbereichen ergänzend mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 9.0 **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- 9.1. **im Bereich der öffentlichen Grünflächen**
- 9.1.1 In der am südlichen Plangebietsrand festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind an den im Plan festgesetzten Standorten je 20 lfd m ein ausschließlich großkroniger Baum sowie jeweils dazwischen angeordnete Haselnusssträucher zu pflanzen.
- 9.1.2 Die Artenauswahl ist aus der unter Punkt 11 aufgeführten Pflanzenliste zu treffen.
Es sind vorrangig Haselnuß und andere Nüsse tragende Arten zu verwenden.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
Abgängige Bäume und Gehölze sind zu ersetzen.

Nachfolgend festgesetztes Pflanzgut ist zu verwenden:

Bäume, Hochstamm, 3 × verpflanzt, mind. 18 - 20 cm StU (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) mit Ballen

Obstbäume Hochstamm, 2 × verpflanzt, 14 - 16 cm StU (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) mit Ballen

9.2 **im Bereich der privaten Grundstücksflächen**

9.2.1 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.

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

9.2.2 Auf oberirdischen Stellplatz- bzw. Garagen- / Carportanlagen ist für jeweils sechs Stellplätze mindestens ein Baum 2. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baumstandort muss mindestens eine freie Bodenoberfläche von 9 m² und ein durchwurzelbares Pflanzvolumen von 12 cbm haben.

9.2.3 Die in der Planzeichnung mit dem Symbol zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Standorte sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen 2. Ordnung zu bepflanzen.

9.2.4 In der am südlichen Wohngebietsrand festgesetzten privaten Grünfläche sind an den im Plan festgesetzten Standorten je 20 lfd. m ausschließlich großkronige Bäume sowie dazwischen angeordnete Haselnusssträucher zu pflanzen (vgl. Ziff. 9.1.1)
Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

9.2.5 Ziff. 9.1.2 gilt entsprechend.

9.3 **im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen**

9.3.1 Die in der Planzeichnung mit dem Symbol zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Standorte sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen 2. Ordnung zu bepflanzen.
Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

10.0 **Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

10.1 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind zu erhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18920 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

11.0 **Artenliste zur Gehölzpflanzung (oder vergleichbare)**

Bäume 1. Ordnung

Juglans regia	-	Walnuss
Aesculus hippocastanum		Gewöhnliche Rosskastanie
Castanea sativa	-	Edelkastanie
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

Bäume 2./3. Ordnung

Corylus colurna	-	Haselnuss/Baumhasel
Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Obstbäume - Hochstämme

alte, robuste Sorten der Landschaft: Jakob Lebel, Boskoop, Prinz Heinrich, Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Schöne von Chernaux, Hauszwetschge, Speierling Sorbus domestica o.ä.

Sträucher

Sambucus nigra	-	schwarzer Holunder
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Strauchhasel

Kletterpflanzen Mauernbegrünung empfohlen

Hedera helix	-	Efeu
Lonicera periclymenum		Waldgeißblatt
Aristolochia durior	-	Pfeifenwinde

12.0 **Im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Freistellungsverfahrens ist der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.**

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

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**14.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO****14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 14.1.2 Es wird empfohlen Tiefgaragen, Einzelgaragen und Carports extensiv zu begrünen
- 14.1.3 Die Fassadenoberfläche ist in natürlichen, ortstypischen Materialien und Farben, wie glatter Putz, Holz, Naturstein und Verkleidungen in Schiefer und Metall herzustellen. Grellbunte Farben sowie glänzende Metall-, Keramik- und Kunststoffteile sind unzulässig.
- 14.1.4 Brüstungen oberhalb des festgesetzten Rücksprungs der Aussenwand sind transparent auszuführen.

14.2 Dachgestaltung, Dachformen und Dachneigungen

- 14.2.1 Als Dachform ist ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.
- 14.2.2 Garagen und Carports können mit einer geringeren Dachneigung als der Hauptbaukörper ausgeführt werden.
- 14.2.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig, Aufzugsüberfahrten und technische Einrichtungen sind ausnahmsweise zulässig.
- 14.2.4 Die Dacheindeckung ist im gesamten Geltungsbereich ausschließlich in den Farbtönen grau entsprechend den Ral-Nrn. 7010, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043, braun entsprechend den Ral-Nrn. 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022 oder schwarz entsprechend den Ral-Nrn. 9004, 9005, 9011 und 9017 zulässig.
- Die Dacheindeckung kann mit Betondachsteinen, Ziegeln, Schiefer, Folie, Faserzement und deren Nachbildungen sowie nichtglänzendem Metall erfolgen.
- Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

14.3 Einfriedungen

Die vorderen und die seitlich vor der Bauflucht liegenden Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenflucht dürfen 1,0 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. (siehe auch Ziff. 4)

14.4 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1 m² je Gewerbe nicht überschreiten und dürfen maximal bis zu 0,30 m vor die Gebäudefront treten.

Werbeanlagen dürfen das 1. Obergeschoss nicht überragen.

Leuchtwerbungen sind unzulässig.

14.5 **Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter**

Für Müllbehälter sind Müllboxen herzustellen.

Die Müllboxen müssen durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Abpflanzungen, berankte Stahl- oder Holzkonstruktionen oder beranktes Mauerwerk gestaltet werden und vor Einsicht geschützt werden.

14.6 **Aufschüttungen / Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einem Verhältnis von 1:1,5 oder flacher ab- bzw. aufzuböschten.

Kleine, maximal 0,5 m hohe, Sitzmauern mit einem Mindestabstand von 0,5 m von städtischen Flächen können sofern erforderlich ebenfalls vorgesehen werden.

15.0 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen 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 EUR geahndet werden.

Hinweise

1. Zur Vorsorge vor Überflutungsschäden wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Entwässerungsplanung gem. DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 für die konkret beabsichtigte Bebauung ein entsprechender Überflutungsnachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen beizufügen ist.
2. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vegetationszeit zwischen 01.11. und 01.03. zulässig. Die Gehölze sind vor Räumung des Baufeldes in unbelaubtem Zustand durch eine qualifizierte Fachkraft (auf dem Gebiet des Naturschutzes) auf das Vorhandensein von Lebensstätten (Höhlen, Kobel, Nester) hin zu überprüfen. Die zu erhaltenden Bäume bzw. Baumgruppen sind zu kennzeichnen und zusammen mit dem Ergebnis der o.g. Überprüfung der Lebensstätten der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei Besatz sind Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Zur Vermeidung von zufälligen Verlusten von Fledermäusen bei Baumfällungen sollten in o.g. Zeitraum nicht bei kalten Temperaturen bzw. Frost, d.h. nur über 5 Grad Celsius, durchgeführt werden, damit in Einzelverstecken sich aufhaltende Tiere noch die Möglichkeit der Flucht haben.
3. Da der Planbereich als archäologische Verdachtsfläche eingestuft ist, ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).
Der Termin von Erdarbeiten für den Bau der Erschließungsstraße ist frühzeitig bekannt zu geben.
Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt die Durchführung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen wie z.B: DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020 zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.