

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 531/I - Oberbieber, "Auf dem Hahn" -

A) Festsetzungen gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Im Anschlußbereich der gestaffelten Baugrenzen können gem. § 31 Abs. 1 BBauG geringfügige Abweichungen von Baugrenzen als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen die bestehenden Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.
3. Die als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zwecksbestimmung ausgewiesenen Straßen und Wege werden als verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 (4 a) der Straßenverkehrsordnung vom 01.08.80 nach baureifen Ausbauplänen ausgebaut.

Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche gilt:

- a) Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt;
- b) der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten;
- c) die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden, noch behindern, wenn nötig müssen sie warten;
- d) die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern;
- e) das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

4. Die innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche gem. Gestaltungsplan ausgewiesenen Parkstände sowie die in Verbindung hiermit festgesetzten Grünflächen (Pflanzbeete, Bäume, etc.) können als Ausnahme geringfügig verändert oder verschoben werden, wenn dies durch die vorhandenen Zufahrten bedingt ist bzw. durch bodenordnende Maßnahmen eine Veränderung von Grundstückszufahrten notwendig wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Innerhalb der Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedigungen und Stützmauern, unzulässig.

Als weitere Ausnahme kann unmittelbar neben einer notwendigen Garagenzufahrt ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer max. Breite von 2,50 m zugelassen werden.

6. Auf den sonstigen als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 91 LBauO genehmigungspflichtig sind.

7. In den seitlichen Bauwischen können als Ausnahme Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zugelassen werden, wenn die Vorschriften gem. § 17 Abs. 7 LBauO eingehalten werden.
8. Private Grundstückszufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind in den Vorgartenbereichen je Baugrundstück insgesamt nur bis 5,50 m Breite zulässig.
9. Für die bergseitigen Grundstücke kann eine Reduzierung des Stauraumes bis auf 5,0 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn die topographischen Gegebenheiten dies erfordern und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

10. Bei ebenem und talseitig hängigem Gelände ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Einganges zulässig.

Ausnahmen sind nur bei bergseitig hängigem Gelände zulässig, wenn die Oberkante des fertigen Sockelgeschoßfußbodens max. 0,30 m (talseitig gemessen) über dem bestehenden natürlichen Gelände angelegt wird.

11. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15 % beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von 5,0 m vorhanden ist.

B) Festsetzungen gem. § 123 Landesbauordnung (LBauO)

Dachform, Dachneigung und Außenwandflächen

1. Die im Plan angegebenen zulässigen Dachneigungen, Hauptfirstrichtungen und Firsthöhen sind Bestandteil dieser Satzung.
2. Die Dächer sind als gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer auszuführen.

Ausnahmen hierzu können zugelassen werden für

- a) gegeneinander versetzte Pultdächer, wenn zwischen tief- und hochliegendem First der Abstand höchstens 1,25 m beträgt und
 - b) bei winkel- oder L-förmigen Dächern, wenn die Hauptfirstrichtung beibehalten und der Hauptfirst mindestens die doppelte Länge des Nebenfirstes einnimmt.
3. Für Garagen und überdachte Stellplätze können als Ausnahme auch Flachdächer zugelassen werden.
 4. Die Ausbildung von DREMPeln ist bei mehrgeschossigen Gebäuden unzulässig. Sofern sie bei der Ausführung eines Sparrendaches konstruktiv notwendig sind, kann eine DREMPelhöhe von max. 0,30 m als Ausnahme zugelassen werden.
 5. Soweit eingeschossige Gebäude errichtet werden, sind DREMPel bis 0,75 m zulässig. Maßgebend ist der Höhenunterschied des Schnittpunktes der Außenwandfläche mit der Dachhaut zur Oberkante des fertigen Dachgeschoßfußbodens.
 6. Für die Dachdeckung der Gebäude sind nur anthrazitfarbene bzw. dunkle erdfarbene Materialien (Dachziegel, Schiefer, o. ä.) und für Flachdächer nur blendungsfreies Material zu verwenden. 10. 12. 87
Bezirksregierung Koblenz
 7. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände bis max. 0,90 m kann als Ausnahme zugelassen werden.
 8. Die Außenwandflächen der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.

Dachflächengliederung

9. Bandartige Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis max. $\frac{1}{3}$ der Trauflänge der Gebäude, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand und die Dachrinne dürfen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzugleichen.

10. SchlepPGAuben und sonstige Dacheinbindungen sind mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes an die Hauptdachfläche anzubinden.
11. Dacheinschnitte sind nur bis max. $\frac{1}{3}$ der Trauflänge und im einzelnen bis max. 4,0 m Länge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.

12. Zwerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Trauflänge, höchstens jedoch 4,0 m beträgt und die Dachneigung der des Hauptdaches entspricht. Der First der Zwerchhäuser muß mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Dach- und Seitenflächen sind dem Farbton des Hauptdaches anzugleichen.

Werbeanlagen

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

Einfriedungen - Geländeanordnungen

14. Die Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sowie in den Vorgärten sind als naturbelassene Holzzäune in transparenter Form bzw. als lebende winterharte Hecken auszuführen. Die Höhe dieser Einfriedung darf 1,0 m nicht übersteigen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist sie durch Kantstein max. 0,25 m hoch abzugrenzen.

Diese Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

15. An den übrigen Grenzen sind naturbelassene Holzspriegel- oder -lattenzäune und kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe sowie lebende Hecken zulässig.
16. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschluß nur zulässig, soweit sie gem. § 19 LBauO für den Belichtungsbereich erforderlich sind.
17. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,0 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 3 oder flacher ausgeführt wird.

C) Festsetzung zur Grünflächengestaltung gem. § 123 Abs. 5 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG, jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz

1. In der Planzeichnung sind gem. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG) Straßenrandbepflanzungen als öffentliches Verkehrsgrün festgesetzt. Diese werden in Form von hochwachsenden Laubbäumen sachgerecht gepflanzt und unterhalten. Zur Erzielung eines harmonischen Straßenbildes ist eine Bepflanzung der gleichen Art, und zwar Baumhasel - *Corylus columnata* - vorgesehen.
2. Im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrten und Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und zu unterhalten. Es wird empfohlen, die unter Ziff. C 4 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze max. nur 25 v. H. betragen.
3. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten Sie sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher zu gliedern. Es wird empfohlen, die unter Ziff. C 4 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden.

4. Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzarten sowie alle standortgerechten Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Bäume

Quercus rubra	-	Roteiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
	-	
Sorbus aria	-	Nord. Vogelbeere
Corylus colurna	-	Baumhasel
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus exelsior	-	Esche

Nadelhölzer

Larix decidua (x)	-	Lärche
Pseudotsuga douglasie (+)	-	Douglasie
Taxus baccata	-	Eibe
Pinus silvestris	-	Kiefer
Pinus nigra austriaca	-	Schwarzkiefer
Tsuga canadensis	-	Helmlocktanne

Sträucher

Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubrifolia	-	Rotblättr. Rose
Rosa spinosissima	-	Wildrose
Cornus mas	-	Cornelkirschen

Hat vorgelesen

10. 12. 87

5. Neben der vorstehend empfohlenen Leitpflanzung können auch alle weiteren heimischen und bodenständigen Baum- und Straucharten mit Ausnahme der "feuerbrandgefährdeten" zugelassen werden.

6. Für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sind im Bereich der ausgewiesenen bzw. erforderlichen Sichtdreiecke nur Pflanzungen bis max. 1,0 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

Hinweis:

7. Für das ausgewiesene Baugebiet ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

D) Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen nach den Abschnitten A bis C zuwider handelt 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 10.000.-- DM geahndet werden.

E) Nachrichtliche Festsetzung

Der Ausbau einer Teilstrecke des Eisenbaches durch Verrohrung im Bereich der Hahneich- und Heimstraße - gem. Genehmigungsbescheid der Bezirksregierung vom 23.03.84, Az.: 56-873-9-16/82 - sind in der Planzeichnung und im Text nachrichtlich übernommen.

Stand: Mai 1986
Stadtverwaltung Neuwied
-Stadtentwicklungsamt-
- Abt. 612 -