
STADT NEUWIED



BEBAUUNGSPLAN NR. 982

**„BEREICH DES EHEMALIGEN
HECHTMANGELÄNDES“
IM
STADTTEIL SEGENDORF**

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 982
„Bereich des ehemaligen Hechtmangeländes“
Im Stadtteil Segendorf
Stadt Neuwied

Stand:

Februar 2016

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)	4
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	4
3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)	5
4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)	6
5	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)	6
6	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	7
7	FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB	7
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO ..	7
1	DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)	7
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	8

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 9 BAUNVO)**
- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:
- 1 Allgemein zulässig sind:
- 1.1 Wohngebäude,
1.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 2.1 Schank- und Speisewirtschaften,
2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2.4 Gartenbaubetriebe.
- 3 Unzulässig sind:
- 3.1 Anlagen für Verwaltungen,
3.2 Tankstellen.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)**
- (1) Zahl der Vollgeschosse
- Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzt.
- (2) Geschoß- und Grundflächenzahl
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Planeinschrieb in der Planurkunde festgesetzt.
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf bis zu 100% durch die nachfolgend angeführten Anlagen überschritten werden:
- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
 - Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasser-durchlässigen Materialien befestigt sind,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie
 - unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden.

(3) Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten NN-Höhe bis Oberkante First.

Die Traufhöhe (TH) ist als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde festgesetzten NN-Höhe und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Es gelten folgende First- und Traufhöhen über NN:

Gebietsart	Firsthöhe FH über NN	Traufhöhe TH über NN
WA 1	max. 84 m ü. NN	max. 80,00 m ü. NN
WA 2	max. 86 m ü. NN	max. 82,5 m ü. NN
WA 3	max. 86 m ü. NN	max. 82,5 m ü. NN
WA 4	max. 86 m ü. NN	max. 82,5 m ü. NN

3 **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)**

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

a) 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.

b) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 3,0 m Tiefe und max. 4,0 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

c) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,0 m Tiefe und max. 4,0 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

4 **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**

(1) Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (siehe Planeinschrieb „Na“) sowie grundsätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allerdings müssen Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude (wie z.B. Gewächshäuser, Gartenschuppen, Kleinschwimmhalle u.ä.) nach § 2 (2) Landesbauordnung (LBauO) sind, zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Auwiese“ einen Mindestabstand von 5 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Auf den für die innere Erschließung vorgesehenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Kennzeichnung Planurkunde), sind Nebenanlagen nur zulässig, sofern sie die dienende Funktion der gesicherten Erschließung nicht beeinträchtigen.

(2) Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Stellplätze (siehe Planeinschrieb „St“) zulässig.

(3) Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen (siehe Planeinschrieb „Ga“) zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (= „Auwiese“) bzw. der inneren Erschließungsfläche - freizuhalten.

5 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)**

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Im Teilgebiet WA 2 können ausnahmsweise bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn im gesamten Teilgebiet WA 2 lediglich ein Wohngebäude in Form eines Einzelhauses errichtet wird.

Im Teilgebiet WA 3 können ausnahmsweise bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn im gesamten Teilgebiet WA 3 lediglich ein Wohngebäude in Form eines Einzelhauses errichtet wird.

6 FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG UND VERDUNSTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) NR. 14 I.V.M § 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Dass im Plangebiet anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist innerhalb der mit den Zuordnungsbuchstaben „VM“ gekennzeichneten Flächen zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen.

Die Mulde muss eine versickerungswirksame Muldenfläche von mindestens As,M = 120 m² aufweisen.

Die Rückhalte mulde ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirkt.

Eine die Funktion der Versickerungsmulde beeinträchtigende Bepflanzung in Form von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Stellplätze sowie Hofflächen usw. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien), sofern wasserwirtschaftliche oder sonstige fachplanerische Belange (z.B. Immissionsschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse) solch einer Befestigung nicht entgegenstehen.

8 FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB

- (1) Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers der „Auwiese“ wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken festgesetzt.
- (2) Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBAUO)

(1) Dachform/-neigung

Im Bebauungsplangebiet sind für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig.

Bei der Anlage von begrünten Dächern darf die Mindestdachneigung unterschritten werden.

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform frei.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzge-setz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Au-ßenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen ein-zukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführ-ten Bedingungen zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaß-nahme zur Erstattung notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet wird. Bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes wird empfohlen, unverzüglich den Kontakt mit der o.a. Dienststelle aufzunehmen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wo-chen vorher) anzuzeigen.
3. Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
5. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 06.01.2014, Az.: 3240-1496-08/V2 mitgeteilt, dass das Bebauungsplangebiet tlw. von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenem Bergwerksfeld „Nachbarslust“ überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.
6. Die Herstellung der Versickerungsmulde sowie der Überlauf in die Wied bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.