



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 618 „KASTANIENHOF“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

**FASSUNG FÜR DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 (2)
BAUGB UND DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE NACH § 4 (2) BAUGB)**

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:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach
§ 3 (2) BauGB und
der Behörden sowie sonstiger
Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Neuwied
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 618 „Kastanienhof“
Textfestsetzungen

Stand:

21.02.2024



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M § 7 BAUNVO)	5
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21A BAUNVO).....	6
3	(NICHT) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. §23 BAUNVO)	6
4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO).....	7
5	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)	7
6	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)	8
7	GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB).....	8
8	BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG UND SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 (1) NR. 23B BAUGB).....	8
9	ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT- EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHE VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB).....	9
10	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB).....	9
11	ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB).....	11
12	FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 1. NR. 26 BAUGB).....	11
12	HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB).....	12

B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	12
1	DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO).....	12
2	ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO).....	12
3	WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 2 LBAUO).....	12
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6A) BAUGB	13
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M § 7 BAUNVO)

(1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

a) Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe und
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,

Hiervon ausgenommen sind lediglich

- I. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn
 - der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist,
 - ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte angeboten werden,
 - eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
 - die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 150 m² nicht überschritten wird.
- II. Der Nahversorgung und Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe (Nachbarschaftsläden) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb sind im Urbanen Gebiet zulässig.

2. folgende sonstige Gewerbebetriebe:

- a. Anlagen und Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen),
- b. gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen,
- c. selbständige Anlagen der Außenwerbung (= selbständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben.

3. Vergnügungsstätten und

4. Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21A BAUNVO)

(1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet ist mit GRZ = 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet ist mit GRZ = 0,5 festgesetzt.

(2) Geschoßflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl im Urbanen Gebiet ist mit GFZ = 2,0 festgesetzt.

(3) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse im Urbanen Gebiet ist mit Z = mindestens II bis höchstens III festgesetzt:

(4) Höhe baulicher Anlagen

Begriffsdefinitionen:

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist als das Abstandsmaß vom dem in der Planurkunde festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (= 67,92 m ü.NN) und dem höchsten Punkt des Gebäudes definiert, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika) oder
- bis zur Firsthöhe.

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist mit GH = 82,50 m ü.NN festgesetzt.

Die Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege u.ä.) ist je maximal 12 m² auf höchstens 5% der Grundfläche bis zu einer Höhe von 85,50 m ü.NN zulässig.

Bei der Herstellung von PV-Dachanlagen darf die höchstzulässige Gebäudehöhe von 83,50 m ü.NN betragen.

3 (NICHT) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. §23 BAUNVO)

(1) Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser), Erker oder Balkone) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht und die Überschreitung der jeweiligen Baugrenze auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe erfolgt. Eine Überschreitung auf öffentlichen Flächen und im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte ist nicht zulässig.

Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Im Kronenbereich der als erhaltenswert festgesetzten Bäume ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Gebäudeteile unzulässig.

- (2) Für die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen unterhalb des Erdgeschosses (= Garagengeschoss) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen kann als Ausnahme ein Überschreiten der Baugrenzen für die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugelassen werden.

Lediglich im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte ist eine unterirdische Überschreitung ebenso wie im Kronenbereich der festgesetzten Bäume nicht zulässig.

- (3) Innerhalb der in der Planurkunde durch eine Schraffur gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

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

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze - unzulässig.

- (2) Garagen

Garagen sind in Form von Garagengeschossen unterhalb des Erdgeschosses zulässig.

- (3) Stellplätze

Stellplätze sind nur in Garagengeschossen unterhalb des Erdgeschosses und innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ zulässig.

5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

- (1) Private Verkehrsfläche

Die festgesetzte private Verkehrsfläche dient der Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Baugrundstücke.

Zur Erschließungsstraße „Sohler Weg“ ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit einer Breite von höchstens 6 m zulässig.

Innerhalb der Verkehrsfläche sind auch Stellplätze, Flächen für Verkehrsgrün und Müllbehältersammelflächen zulässig.

- (2) Anschlussverbot

Zu den Erschließungsstraßen „Auf Sternsholl“ und „Sohler Weg“ sowie zu der Parzelle Gemarkung Heddesdorf, Flur 2, Nr. 97/7 sind von den im Geltungsbereich gelegenen Flächen keine weiteren als die im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrten zulässig.

- (3) Für die Herstellung der privaten Verkehrsfläche ist in der Planurkunde eine Fläche für die Errichtung einer Stützmauer unmittelbar an den Grenzen der Flurstücke Gemarkung Heddesdorf, Flur 2, Nrn. 92/1 tlw. und 92/2 festgesetzt.

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

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Private Flächen wie die offenen Stellplätze, Hofflächen u.ä. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

(2) Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Privatgrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf diesen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

7 GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Die in der Planurkunde festgesetzte Fläche für ein Leitungsrecht dient den Stadtwerken Neuwied (SWN) für den Bau, die Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der dort verlaufenden Versorgungsleitung.

Im Bereich des Leitungsrechts ist für die anfallenden Bau-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten eine Trasse gemäß dem Eintrag in der Planurkunde freizuhalten.

Leitungsgefährdende Maßnahmen, wie etwa das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen (= „Pflanzverbot“), die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen sind – unzulässig.

Ein Abweichen von der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte ist in Abstimmung mit dem Begünstigten möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

8 BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG UND SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 (1) NR. 23B BAUGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

(1) Lärmpegelbereiche

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (= überbaubare Grundstücksflächen) werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt (siehe Planurkunde).

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

(2) Schlafräume

Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume sind in den Flächen der Lärmpegelbereich IV und V fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)

(1) Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 88 Abs. 7 LBauO

Die nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen sind unzulässig.

Bei Verwendung von mineralischem Mulch müssen je m² mind. 7 Pflanzen gepflanzt werden.

Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Um in den Wintermonaten hier keine strukturelle Ödflächen entstehen zu lassen, muss die Pflanzung bei mineralischer Mulchung zudem Gräser und Stauden enthalten, die nicht einziehen und ganzjährig oberirdisch wachsen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Die Herstellung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahme zu erfolgen.

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria Magnificia</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata RANCHO</i>

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigförmiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

(2) Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude bis zu einer Dachneigung von 15° sind mit einem Anteil von mindestens 50% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachbegrünung ist mindestens mit einem Magersubstrat anzulegen. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden.

Sofern PV-Anlagen untergebracht werden, kann die Dachbegrünung auf einen Flächenanteil von 20% reduziert werden (Solar-Gründächer). Hierzu wird auf die Textfestsetzung A9 verwiesen.

11 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Die in der Planurkunde als zu erhaltend festgesetzten Bäume mit der Bezeichnung K1 bis K11 sowie die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Auf Sternsholl“ und der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Sie sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LP 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

Bei Abgang der Bäume K 1 bis K 11 ist als Ersatzpflanzung jeweils ein Baum Gattung *Aesculus hippocastanum* (Unterarten wie „Baumannii“ oder „Pyramidis“ sind ausgeschlossen), Hochstamm Solitär 4xv, m. DB., aus extraweitem Stand, STU 20-25 cm, Stammhöhe mind. 2,20 m, inkl. Notwendigem Dreibock, Stammanstrich und ausgebildetem Gießrand, zu pflanzen.

Hinweis:

Eine qualifizierte, ökologische Baubegleitung ist vor Einreichung der Baugenehmigung zu beauftragen. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist der Nachweis der Qualifikation vorzulegen und durch die ökologische Baubegleitung ein Konzept zur Sicherung der Bäume während der Baumaßnahme einzureichen.

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

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

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

12 HÖHENLAGE BAULCHER ANLAGEN (§ 9 (3) BAUGB)

Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) darf höchstens 67,50 m ü.NN liegen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)

1 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)

Dachform und -neigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die höchstzulässige Dachneigung ist mit $\leq 20^\circ$ festgesetzt.

2 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)

Zusätzlich zu der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist ein Staffelgeschoß zulässig. Hierzu ist das über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegende Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss - bezogen auf die zur angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Gebäudewand - mindestens 1,5 m betragen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Loggien (= an die Räume anschließende laubenartige Räume, die auf einer Seite nach dem Freien offen sind und als Abschluss eine Brüstung haben), Laubengänge (= in den Baukörper einbezogene Außengänge) sowie Treppenträume, die bündig mit den Gebäudewänden des darunter liegenden Geschosses abschließen dürfen.

3 WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 2 LBAUO)

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Laserlicht; Leuchtfarben; Reflexoberflächen; blendende, blinkende oder bewegliche Lichter; Laufschriften; Intervallschaltung bei Leuchtreklame; grelle Farben

Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig (siehe hierzu Textfestsetzung A1 (2) b2).

Sie dürfen nicht an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder ähnlichen Einrichtungen angebracht werden.

Werbeanlagen an und auf baulichen Anlagen dürfen die vorgenannte Höhe der baulichen Anlage nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind im Verhältnis 0,05:1 zulässig. Die Verhältniszahl gibt an, wie viel m² Werbeanlagenfläche je m² Wandfläche eines Gebäudes maximal zulässig sind.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6A) BAUGB

Gemäß Mitteilung der Servicebetriebe Neuwied AöR vom 15.12.2022, Az.: GF 2.3 Deichamt, ist das Bebauungsplangebiet in Teilflächen der Hochwassergefahrenkarten Rheinland-Pfalz als Hochwasserrisikogebiet bei Extremhochwasser gemäß § 78b WHG ausgewiesen.

Bei extremen Hochwasserereignissen, die im statistischen Mittel seltener als alle 100 Jahre auftreten, würde auch die Hochwasserschutzanlage der Stadt Neuwied überflutet werden.

Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB eine nachrichtliche Übernahme vorgenommen.

In der nachfolgenden Planungsebenen ist eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse sowie die Umsetzung einer „hochwasserangepasste“ Bebauung zu berücksichtigen.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers, Kombinationsbauwerks aus Mulde und Wall u.a. zu berücksichtigen

Auf die Ausführungen in Kapitel 8 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle 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 vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.

5. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).
6. Zur Steuerung etwaiger Beeinträchtigungen durch den möglichen Baustellenlärm wird auf die geltenden Vorschriften wie etwa die 15. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) verwiesen.
7. In den vorhandenen Gehölzen / sind zur Unterstützung avifaunistischer Arten mindestens 6 Nisthilfen zu installieren.

Die Nisthilfen sind nach Osten oder Südosten auszurichten. Eine Ausrichtung nach Westen (Wetterseite) und/ oder in südliche Richtung (starker Sonneneinfall) ist zu vermeiden. Auf die Ausführungen im Fachbeitrag Naturschutz zur 1. Änderung des Bebauungsplans, Seite 13, Abbildung 7, wird verwiesen.
8. Ein Grundschutz der Löschwasserversorgung kann mit einer Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden und 1,5 bar Restfließdruck sichergestellt werden.

Der Objektschutz kann aus dem öffentlichen Netz jedoch nicht sichergestellt werden.

Werden Gebäude errichtet, die aufgrund der Brandlast über dieser Löschwassergrundversorgung liegen, ist die zusätzliche Löschwasserversorgung vom Objektträger selbst vorzuhalten und zu finanzieren.
9. Auf die Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen der Broschüre Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach wird hingewiesen.
10. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass sich der jeweilige Maßnahmenträger frühzeitig – mindestens 3 Monate vor Baubeginn – mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzt. Gemäß den in den Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen sind folgende Versorgungsträger frühzeitig zu kontaktieren:
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest BB1, Ste.-Foy-Straße 35-39, 65549 Limburg (Telefon: 06431/ 297697, Mail: Karl-Heinz.Wolf@telekom) oder
 - Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest BB1, Philipp-Reis-Straße 1, 57610 Altenkirchen (Telefon: 02681/ 83308, Mail: Thomas.Gediga@telekom.de) oder
 - Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Zurmainer Straße 175, 54292 Trier, mail: tfr-sw@vodafone.com.
11. Die Hinweise und Empfehlungen der Broschüre Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach werden beachtet.

Die Broschüre ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt
12. Ein Exemplar der in den Festsetzungen genannten DIN-Normen wird mitsamt dem Bebauungsplan in der Stadtverwaltung Neuwied, Engerser Landstraße 17a, 56564 Neuwied zur Einsichtnahme für jedermann bereitgehalten.

Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Ausgefertigt Neuwied, den

(Jan Einig, Oberbürgermeister)

(Siegel)