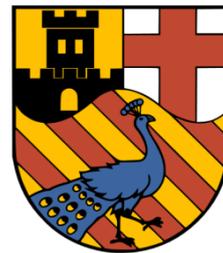


Bebauungsplan Nr. 901 I

# "Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse",

der Stadt Neuwied



## Textfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. BauGB

Stadt:	Neuwied
Gemarkung:	Niederbieber
Flur:	16

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB**

<b>DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR</b>			
Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter	Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender	Dipl.-Ing. A. Weber	
Brohltalstraße 10 56656 Brohl-Lützing	Tel.: 02633/4562-0 Fax: 02633/457277	E-Mail: <a href="mailto:info@sprengnetter-ingenieure.de">info@sprengnetter-ingenieure.de</a> Internet: <a href="http://www.sprengnetter-ingenieure.de">www.sprengnetter-ingenieure.de</a>	

Stand: Mai 2016

**Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse“,  
Stadt Neuwied**

Mai 2016

---

<b>Stadt:</b>	<b>Neuwied</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Niederbieber</b>	<b>Flur:</b>	<b>16</b>

---

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), letztgültige Fassung
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

**„Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse“, Stadt Neuwied**

Mai 2016

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
1.2 Stellplätze und Nebenanlagen .....	4
1.3 Zufahrt .....	4
1.4 Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.4.1 Eintragungen in der Planzeichnung.....	4
1.4.2 Höhenlage der baulichen Anlage.....	4
1.5 Bauweise .....	4
1.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche .....	5
<b>2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Landschaftsplanerische Festsetzung .....</b>	<b>6</b>
4.1 Allgemeine Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebots- und Grünflächen .....	6
4.2 Landschaftsplanerische Maßnahmen.....	6
4.2.1 Anlage einer strukturreichen Grünfläche, Fläche „A“ .....	6
4.3 Erhalt und Entwicklung einer arten- und strukturreichen Gehölzfläche, Fläche „B“ .....	7
<b>5 Hinweise .....</b>	<b>7</b>
5.1 Verwendung versickerfähiger Beläge .....	7
5.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	7
5.3 Archäologie .....	7
5.4 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit.....	7
5.5 Baugrund .....	7
5.6 Bodenschutz .....	8
5.7 Hinweise zum Artenschutz .....	8
5.8 Beschränkung der haustechnischen Anlagen .....	8

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

*§ 11 Abs. 2 BauNVO*

Sonstige Sondergebiete

Das Plangebiet wird mit einer Sondergebietsausweisung „Kleinflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist auf max. 800 qm begrenzt.

### **1.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

*§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 21a BauNVO*

Stellplätze und Sammelstellen für Einkaufswagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß Planeintrag zulässig.

### **1.3 Zufahrt**

*§9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB*

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich. Außerhalb dieser Zufahrt ist für den Geltungsbereich ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

### **1.4 Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.4.1 Eintragungen in der Planzeichnung**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

*§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO*

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von max. 0,6 und einer GFZ von max. 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf für Anlagen von Stellplätzen und deren Zufahrt bis zu 0,8 überschritten werden.

Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

#### **1.4.2 Höhenlage der baulichen Anlage**

*§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBauO RP*

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird auf eine maximale Firsthöhe = 73,4 m ü. NN festgesetzt. Die Höhe wird an der Oberkante First gemessen.

### **1.5 Bauweise**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO*

Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise zulässig. Die Gesamtlänge des Gebäudes darf 60,0 m nicht überschreiten.

**„Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse“,  
Stadt Neuwied**

April 2016

**1.6 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche***§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte für vorhandene Leitungen werden zugunsten der Servicebetriebe Neuwied AöR festgesetzt.

Dieser Versorgungsträger erhält über diese Flächen das Recht der Verlegung und Unterhaltung von Entwässerungseinrichtungen. Zu diesem Zweck können die Bereiche, in denen sich Leitungsrechte im Geltungsbereich befinden, von Bediensteten des Trägers befahren, betreten und genutzt werden.

Die Schutzstreifen sind zwingend frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu halten.

**2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen****Aktiver Lärmschutz***§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Immissionsschutzwandanlagen in Höhe von 1,80 m über Parkplatzniveau, Oberkante der unmittelbar angrenzenden Stellplätze in hochschallabsorbierender Ausführung erforderlich. Die Fundamente der Schutzwand dürfen die vorhandene Kanaltrasse nicht beeinträchtigen und nicht in den Straßenbaukörper hineinragen.

**3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen***§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO*Dachgestaltung und Dachneigung

Es sind flachgeneigte Pultdächer mit mindestens 1,5° Dachneigung zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auf max. 2 Hauptaußenseiten des Gebäudes bis zu 5 % der Fassadenflächen zulässig, wobei die Werbung sich auf die ausgeübte Nutzung zu beschränken ist. Die Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen ist nur eine Hinweistafel bis zu einer max. Höhe von 6 m zulässig, bei mehreren Hinweisschildern sind diese zu einem zusammenzufassen. Blink- und Wechselbeleuchtung und wechselnde Bildwerbung sind ausgeschlossen.

## **4 Landschaftsplanerische Festsetzung**

### **4.1 Allgemeine Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebots- und Grünflächen**

*§9 Abs.1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB*

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen im Sondergebiet sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu überstellen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen.

Für alle anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Heister sind folgende Mindestsortierungen (Pflanzqualität) zu beachten.

Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten):

- Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 16 - 18 cm
- Obstbäume: Hochstämme, StU 14 - 16 cm
- - Heister: v.Hei. mB., 150 - 200 cm
- - Sträucher: v.Str. 4 Tr., 60 - 100 cm

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## **4.2 Landschaftsplanerische Maßnahmen**

### **4.2.1 Anlage einer strukturreichen Grünfläche, Fläche „A“**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB*

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß Plandarstellung eine zweireihige Gehölzpflanzung aus standorttypischen Sträuchern anzupflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,0 m.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die übrigen Bereiche innerhalb der Grünfläche sind als Wiese anzulegen oder mit bodendeckenden Stauden zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche sind als Wiese anzulegen.

In den gekennzeichneten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig, mit Ausnahme von:

- Stützmauern,
- Winkelmauern,
- Einfriedungen,
- Zaunanlagen

**„Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse“,  
Stadt Neuwied**

April 2016

**4.3 Erhalt und Entwicklung einer arten- und strukturreichen Gehölzfläche,  
Fläche „B“**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Der Vegetationsbestand innerhalb den mit „B“ gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Vom Erhaltungsgebot kann in Einzelfällen abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist. Zulässig ist die Entfernung von Neophytenaufwuchs.

Im Bereich von Leitungstrassen ist mit einem Abstand von 3 m ein Erhaltungsgebot zu wahren. Die Schutzstreifen sind zwingend frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu halten. Die Vorgaben der Festsetzung Nr. 1.4 (Leitungsrecht) sind zu beachten.

Innerhalb eines 3,0 m breiten Streifens im Übergang zum Sondergebiet sind etwaige Gehölzlücken im Bestand mittels Anpflanzung standorttypischer Sträucher zu schließen. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3 bis 5 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m. Zulässig ist die Anlage eines privaten Fußwegs in wasserdurchlässiger Ausführung.

**5 Hinweise****5.1 Verwendung versickerfähiger Beläge**

Oberirdische Stellplätze sollen mit versickerfähigen Belägen ausgeführt werden, sofern andere Rechtsvorschriften nicht die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben.

**5.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Überschüssiges unbelastetes Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

**5.3 Archäologie**

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Neuwied sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.

**5.4 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit**

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

**5.5 Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An-

**„Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse“,  
Stadt Neuwied**

April 2016

und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

**5.6 Bodenschutz**

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen. Der Baugrund besteht grundsätzlich aus bindigen und körnigen Auffüllungen über Auenlehm und kiesigem Hangschutt/Felsverwitterungsszone. Insbesondere die erkundeten Auffüllungen, aber auch die unterlagernden, natürlich anstehenden Auensedimente sind auch bei fachgerechter Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2,0 m über Geländeoberkante erkundet.

**5.7 Hinweise zum Artenschutz**

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

**5.8 Beschränkung der haustechnischen Anlagen**

Haustechnische Anlagen dürfen eine Schallleistung von  $L_w = 70 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten.

Sie dürfen beim späteren Betrieb keine tonhaltigen Geräuschanteile aufweisen. Dies ist durch die ausführenden Firmen bzw. Hersteller der Aggregate zu bestätigen.