



# STADT BAD NEUENAHR - AHRWEILER

## BEBAUUNGSPLANENTWURF "WIESENWEG - 8. ÄNDERUNG"

### GEMARKUNG HEIMERSHEIM, FLUR 4 TLW.

M 1: 500



#### ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
  - MI Mischgebiet (überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)**
  - (1,0) Geschossflächenzahl (GFZ)
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
  - offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung: Bäume
  - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - GFL zu Gunsten des Eigenbetriebs Abwasserwerk der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ergänzende Planzeichen**
  - Maßzahl (m), Maßlinie z. B.
  - Plangebietsgrenze anderer Bebauungspläne
  - Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 FStrG)
  - Finstrichung
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - unterirdische Leitungen (nachrichtliche, nicht eingemessen)
  - Heilquellenschutzgebiet mit Angabe der Schutzzone (nachrichtlich) hier: gesamter Geltungsbereich ist im Heilquellenschutzgebiet gelegen
  - Überschwemmunggefährdetes Gebiet
- Vermessungstechnische Signaturen**
  - Flurstücksgrenze und -nummer z. B.
  - Vorhandenes Gebäude
  - Flurgrenze

#### Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 6 BauNVO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt: Vergnügungstippen und Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.
  - Hof- / Lagerflächen, Garagen, Carports und Stellplätze** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
    - Hof- und Lagerflächen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Garagen und Carports jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG, zulässig.
    - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Hof- und Lagerflächen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
  - Eingriffsminimierende, grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
    - Verstärkungsfördernde Maßnahmen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen sollen so gestaltet sein, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt und das hierauf anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert oder versielet wird. Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen usw., einschließlich der Unterbauten entweder in wasserundurchlässiger Bauweise (i.d.R. Abflussbeiwert < 0,4) herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist, und/oder so auszugestalten, dass anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück versickert oder versielet kann. Hierzu sind bspw. offene Pflaster (je nach Steindicke min. 3 bzw. min. 5 mm Fugenbreite), Rasengittersteine, wassergebundene Decken mit angeschlossenen Versickerungsflächen auf dem Grundstück oder vergleichbare Beläge zu verwenden. Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, das Betonieren und das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. ist nicht zulässig.
    - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die ausgewiesene Fläche, hier: Straßenbegleitgrün, mit Bindungen für Bepflanzungen sind in ihrer ganzen Ausdehnung einheitlich als Rasenflächen oder mit bodendeckenden Bepflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Sie sind darüber hinaus mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, wobei sich die Gesamtgestaltung dem Laubholzcharakter der heimischen Gehölzflora einfügen muss. Bepflanzungen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit den Begünstigten abzustimmen.
- Gestalterische Festsetzungen** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)
  - Gebäudegestalt** (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)
    - Die Materialwahl der Gebäudeaußenflächen ist beschränkt auf weiße bis hellgraue Materialien. Gliederungen vertikaler und horizontaler Art innerhalb der Fassade sind hiervon nicht berührt.
    - Bei einanderstößenden Gebäuden müssen hinsichtlich der Fassadengestaltung ähnliche Materialien und Farben verwendet werden.
    - Bei Gebäuden wird die Höhe der Dachgesimse mit mindestens 0,40 m festgesetzt. Die Gesimse sind in dunklem Material auszuführen.

- Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° - 48°.
- Als Dacheindeckung bei geeigneten Dächern (SD, 28° - 48°) sind, sofern diese nicht begrünt sind, dunkelfarbene, matte Materialien zu verwenden.
- Die den öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße) zugewandten Fassaden der Betriebsgebäude sind mit Fenstern oder Lichtbändern zu versehen.
- Werbeanlagen** (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie an den der erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind die straßenrechtlichen Genehmigungs-/ Zustimmungsvorbehalte des § 9 FStrG zu beachten.
  - Unzulässige Werbeanlagen Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Werbeanlagen unzulässig:
    - Blinklichter bzw. blinkende Leuchtreklame und laufende Schriftbänder
    - Umlaufende, beleuchtete Fassadenbänder und Dachblenden
    - Spannbänder
    - Werbetafeln an Einfriedungen
    - Werbeanlagen als Dachaufbauten
    - Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.
- Stellplätze** (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)
  - Je fünf Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter hochwüchsiger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß Planzeichnung auf den privaten Grundstücken anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.
- Einfriedungen** (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)
  - Einfriedungen sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Ihr Abstand von öffentlichen Flächen muss mindestens 2,00 m betragen.
- Ausnahme** (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB)
  - Baugrenzen** Eine Überschreitung von Baugrenzen kann durch Bauteile wie Erker, Treppenhäuser, Balkone, Terrassen, Vorbauten und Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m und bis zu einer Länge von insgesamt maximal 40 % der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden.
- Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte** Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Wiesenweg“ und „Wiesenweg – 2. Änderung“ werden durch die Inhalte des Bebauungsplans „Wiesenweg – 8. Änderung“ ersetzt.
- Hinweise und Empfehlungen**
  - In Bezug genommene Regelwerke und Vorschriften** Die Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, wie DIN-Vorschriften, Regelwerke, Richtlinien Satzungen etc., liegen dauerhaft zur Einsicht in der Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, im Sachbereich Bauplanung, Hauptstraße 116, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, während der Öffnungszeiten des Rathauses sowie nach Terminvereinbarung aus.
  - Flutbereich Hochwasser 14./15. Juli 2021** Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flutbereiches des Hochwassers vom 14./15. Juli 2021. Kartenmaterial und Detailinformationen: siehe Internetpräsenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Wasserbehörde (www.sgd-nord.rlp.de).
  - Überschwemmunggefährdeter Bereich** Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes des Überschwemmungsgebietes der Ahr, derzeit gemäß § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert mit Veröffentlichung vom 04.10.2021. Kartenmaterial und Detailinformationen: siehe homepage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Wasserbehörde (www.sgd-nord.rlp.de). Bitte auch künftige Aktualisierungen beachten.
  - Bauverbotszone zu den äußeren Fahrbahnrandern der B 266** Die straßenrechtlichen Vorgaben gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bezüglich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone und den damit verbundenen Genehmigungs- und Zustimmungserfordernissen sind bei der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.
  - Begrünung baulicher Anlagen** Auf die Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen vom 08.02.2022 sei hingewiesen. Hiernach sind bspw. Flachdächer von Gebäuden gleich welcher Nutzung, einschließlich Garagen, ab einer Dachfläche von 50 m² und fenestrierte Fassaden rein gewerblich genutzter Gebäude ab einer Fassadenfläche von 50 m² dauerhaft zu begrünen.
  - Immissionsschutz** Der Verträglichkeitsnachweis von Einzelvorhaben erfolgt im Rahmen des jeweiligen Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens und kann zur Unzulässigkeit bzw. zu Nutzungsbeschränkungen führen.
  - Allgemeiner Artenschutz** Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG – z. B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen. Aufgrund der klimatisch begünstigten Lage sollten Rodungen – abweichend von den gesetzlichen Fristen – möglichst bis Ende Januar abgeschlossen sein.
  - Boden / Baugrund** Allgemein: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und – 2, DIN 1054) zu berücksichtigen sowie bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19732 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Geologiedatensatz: Nach dem Geologiedatensatz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Platz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Platz zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatensatz sind auf den LGB Internetseiten zu finden.
- Heilquellenschutz** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem „Neuenahr engeren Schutzbezirk“ des Heilquellenschutzgebietes „Bad Neuenahr“ (Bezeichnung neu: Zone „III B“, HOSG Bad Neuenahr-Ahrweiler, WSG-Nr. 40100095). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929 sind zu berücksichtigen.

<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beschloss in seiner Sitzung am ... die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 3 und 4 BauGB am ... ortsüblich in der Stadtzeitung Bad Neuenahr-Ahrweiler (amtliches Bekanntmachungsorgan) bekannt gemacht.</p> <p>Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler</p> <p>Guido Orthen Bürgermeister</p>	<p><b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b> Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler vom ... gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.</p> <p>Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler</p> <p>Guido Orthen Bürgermeister</p>	<p><b>VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS</b> Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Am ... wurde die Internetseite, unter der die veröffentlichten Unterlagen eingesehen werden können sowie der Ort der öffentlichen Auslegung ortsüblich in der Stadtzeitung Bad Neuenahr-Ahrweiler bekannt gemacht. Die Beteiligung hat in der Zeit vom ... bis einschließend ... stattgefunden.</p> <p>Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am ... von der Veröffentlichung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme bis zum ... aufgerufen.</p> <p>Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler</p> <p>Guido Orthen Bürgermeister</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am ... den im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan „Wiesenweg – 8. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) als Satzung.</p> <p>Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler</p> <p>Guido Orthen Bürgermeister</p>
<p><b>AUSFERTIGUNG</b> Der Bebauungsplan „Wiesenweg – 8. Änderung“ stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrats überein. Das für die Aufstellung des Bebauungsplans vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.</p> <p>Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt mit dem Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler</p> <p>Guido Orthen Bürgermeister</p>	<p><b>INKRAFTTRETEN</b> Der Beschluss über den Bebauungsplan „Wiesenweg – 8. Änderung“ als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 27 GemO in der Stadtzeitung Bad Neuenahr-Ahrweiler (amtliches Bekanntmachungsorgan) Nr. ... vom ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Die Satzung ist hiermit in Kraft getreten.</p> <p>Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler</p> <p>Guido Orthen Bürgermeister</p>	<p>Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem Original wird bescheinigt.</p> <p>Bad Neuenahr-Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler</p> <p>Im Auftrag</p>	

**Übersichtskarte:** M. 1: 5000

STADT BAD NEUENAHR - AHRWEILER  
- ABTEILUNG 2.1 - STADTPLANUNG -

Bebauungsplanentwurf  
"Wiesenweg - 8. Änderung"

Verfahrensstand: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 13a Baugesetzbuch