



KREISSTADT
BAD NEUENAHR-AHRWEILER
STADTTEIL HEIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
„WIESENWEG – 8. ÄNDERUNG“

TEXTFESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 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: Vergnügungsstätten und Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

1.2 Hof- / Lagerflächen, Garagen, Carports und Stellplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

1.2.1 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.

1.2.2 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.

1.3 Eingriffsminimierende, grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.3.1 Versickerungsfördernde 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 verrieselt wird.

Entsprechend sind Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen usw. einschließlich der Unterbauten entweder in wasserdurchlässiger Bauweise (i.d.R. Abflussbeiwert $\leq 0,4$) herzustellen, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist, und/oder so auszugestalten, dass anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück versickern oder verrieseln kann. Hierzu sind bspw. offenfugige 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.

1.3.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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.

2 Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO)

2.1 Gebäudegestalt (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Die Materialwahl der Gebäudeaußenflächen ist beschränkt auf weiße bis hellgraue Materialien. Gliederungen vertikaler und horizontaler Art innerhalb der Fassade sind hiervon nicht berührt.

2.1.2 Bei aneinanderstoßenden Gebäuden müssen hinsichtlich der Fassadengestaltung ähnliche Materialien und Farben verwandt werden.

2.1.3 Bei Gebäuden wird die Höhe der Dachgesimse mit mindestens 0,40 m festgesetzt. Die Gesimse sind in dunklem Material auszuführen.

2.1.4 Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 28°- 48°.

2.1.5 Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern (SD, 28°- 48°) sind, sofern diese nicht begrünt sind, dunkelfarbene, matte Materialien zu verwenden.

2.1.6 Die den öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße) zugewandten Fassaden der Betriebsgebäude sind mit Fenstern oder Lichtbändern zu versehen.

2.2 Werbeanlagen (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1 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.

2.2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

3 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.

4 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Wiesenweg“ und „Wiesenweg – 2. Änderung“ werden durch die Inhalte des Bebauungsplans „Wiesenweg – 8. Änderung“ ersetzt.

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 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 Bauleitplanung, Hauptstraße 116, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, während der Öffnungszeiten des Rathauses sowie nach Terminvereinbarung aus.

5.2 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).

5.3 Überschwemmungsgefährdeter 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.

5.4 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.

5.5 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 fensterlose Fassaden rein gewerblich genutzter Gebäude ab einer Fassadenfläche von 50 m² dauerhaft zu begrünen.

5.6 Immissionsschutz

Der Verträglichkeitsnachweis von Einzelvorhaben erfolgt im Rahmen des jeweiligen Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens und kann zur Unzulässigkeit bzw. zu Nutzungsbeschränkungen führen.

5.7 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.

5.8 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 DIN18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz: Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz zur Verfügung.

5.9 Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem „Neuenahr engeren Schutzbezirk“ des Heilquellenschutzgebietes „Bad Neuenahr“ (Bezeichnung neu: Zone „III B“, HQSG Bad Neuenahr-Ahrweiler, WSG-Nr. 401000995). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 23./31.05.1929, Amtsblatt Nr. 26 vom 15.06.1929 sind zu berücksichtigen.