Anlage 2

KREISSTADT

BAD NEUENAHR-AHRWEILER

STADTTEIL AHRWEILER

BEBAUUNGSPLAN

„FLUR 10 – 2. ÄNDERUNG“

(Wohnbebauung Ecke Roesgenstraße / Ursulinenstraße)

TEXTFESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und § 13a BauNVO und § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Ferienwohnungen sind als Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig.

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche ist in der Planzeichnung straßenseitig durch Baugrenzen / Baulinien definiert.

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen, Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und Artenvielfalt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Zuwegungen, Nebenanlagen, Gemeinschafts- und Spielflächen

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

2.1 Dachform und Dachneigung (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 45°.

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

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur kleinteilige, nicht glänzende Materialien wie Schiefer, Tondachziegel, Betondachsteine oder graues mattiertes Zinkblech und damit verwandte Materialien zulässig.

Hierbei sind als Farben nur dunkelbraun, grau, anthrazit und schwarz zugelassen.

Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3 Ausnahme (gemäß § 31 Abs. 1 BauGB)

Baugrenzen / Baulinien

Eine Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien 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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden für seinen Geltungsbereich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 10“ (in Kraft getreten am 19.08.1961) vollständig aufgehoben und ersetzt.

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Flutbereich Hochwasser Juli 2021

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Flutbereiches des Hochwassers vom 14./15. Juli 2021. Es liegt jedoch nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ahr, derzeit gemäß § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert mit Veröffentlichung vom 04.10.2021. Kartenmaterial und Detailinformationen: siehe Internetpräsenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Wasserbehörde (www.sgdnord.rlp.de).

5.2 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung des Bereiches liegt vor. Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen lediglich für einen kleinen Teilbereich im Südwesten des Grundstückes.

5.3 Artenschutz

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

5.4 Bodendenkmäler

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, 56077 Koblenz, 0261 6675-3000, Landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de, www.gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen.
Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen.

5.5 Baugrund

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.