

# **Stadt Neuwied Stadtteil Neuwied-Torney**

## **Bebauungsplan Nr. 921 I der Stadt Neuwied "Schulneubau der Freien Christlichen Schule e.V."**

### **Textfestsetzungen**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Fassung für die Bekanntmachung  
gemäß § 10 (3) BauGB**

**Stand: Mai 2018**

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Neuwied**



**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>A)</b>	<b>TEXTFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe.....	4
3.	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 (4) BauNVO) .....	4
4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 4, Nr. 10, Nr. 13 und Nr. 14 BauGB und § 23 (3) BauNVO) .....	5
5.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	5
<b>II.</b>	<b>Landespflegerische Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) .....	6
1.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	6
1.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) .....	6
<b>III.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>7</b>

### Anlagen:

**Artenschutzrechtliche Einschätzung (ÖKOlogik GbR)**

**Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Schul- und Gemeinschaftszentrum in Neuwied-Torney (Ingenieurbüro Pies)**

**Geotechnischer Bericht e-8000.1070 (Gesellschaft für Baugeologie und –meßtechnik mbH (gbm) Limburg)**



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3122).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „**Sondergebiet**“ (SO) – **Schule** gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Schulgebäude, sowie alle der Hauptnutzung dienenden Anlagen und Einrichtungen. Zulässig sind außerdem alle zur Schule gehörenden Spiel- und Sportanlagen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Im Plangebiet ist die maximale **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,6** als Höchstgrenze festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird mit **1,2** als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird mit **-III-** als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Gebäudehöhe** (GH) beschränkt.

Die zulässige **Gebäudehöhe** beträgt maximal **14,00 m**. Maßgeblich sind der untere und der obere Bezugspunkt.

Durch die Haustechnik bedingte untergeordnete technische Aufbauten zur Versorgung mit Energie und Medien, zur Belichtung, Erschließung und Klimatisierung (wie z.B. Antennen, Aufzugsschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Schornsteine, Solaranlagen, Wärmepumpen, etc.), dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

##### Unterer Bezugspunkt:

Zur Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe (GH) wird die Geländehöhe **129,20** Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) als unterer Bezugspunkt festgesetzt.

##### Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Aufzugsschächte, Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, etc.).

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 (4) BauNVO)

Im Plangebiet wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt: die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten.



#### **4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, (§ 9 (1) Nr. 2, Nr. 4, Nr. 10, Nr. 13 und Nr. 14 BauGB und § 23 (3) BauNVO)**

##### **Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden in der Planurkunde durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung hat keinen Einfluss auf die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO. Zur Grundstücksgrenze und zu benachbarten Gebäuden muss der gesetzlich geforderte Abstand eingehalten werden.

##### **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die in der Planurkunde dargestellten Sichtfelder im Ausfahrtbereich des Busbahnhofs in die Dierdorfer Straße/L 258 sind vom 3-m-Punkt nach beiden Richtungen mind. 70 m von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine maximale Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

##### **Ein- und Ausfahrten**

Im entsprechend gekennzeichneten Bereich der Planurkunde sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

##### **Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sind entsprechend der Planurkunde festgesetzt.

##### **Regenrückhaltung**

Im Plangebiet ist eine Verdunstungsfläche mit einem Stauvolumen von mindestens 200 m<sup>3</sup> anzulegen.

#### **5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der private Busbahnhof an der Zufahrt von der L 258 wird gemäß den Einträgen in der Planzeichnung als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Busbahnhof“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Fläche der Dierdorfer Straße (L 258) mit der notwendigen Aufweitung und Linksabbiegespur wird gemäß den Einträgen in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.



## **6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Für Büroräume ist ein Schalldämm-Maß von 35 dB gemäß DIN 4109 zu gewährleisten. Für Unterrichtsräume ist ein Schalldämm-Maß von 30 dB gemäß DIN 4109 zu gewährleisten. Der entsprechende Nachweis ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu erbringen.

## **II. Landespflegerische Festsetzungen**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

#### **1.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

##### **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Lagerplätze, Schulhöfen, Kfz-Stellplätzen und Sportflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### **1.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

##### **Randliche Eingrünung**

Auf den, in der Planurkunde dargestellten, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle 15,0 lfdm. ein Laub- oder Obstbaum-Hochstamm und 8 Sträucher zu pflanzen. Hierzu sind die Arten aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

##### **Baum und Strauchpflanzungen im Sondergebiet**

Zusätzlich zur randlichen Eingrünung ist auf je 1.000 m<sup>2</sup> der Sondergebietsfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Hierzu sind die Arten aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierbei mitzuzählen.

##### **Artenliste:**

###### Laubbäume:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Feld-Ahorn	-	Acer campestre



Winter-Linde	-	Tilia cordata
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Gemeine Birke	-	Betula pendula
Trauben-Eiche	-	Quercus petraea
Eber-Esche	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Wild-Apfel	-	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium

Obstbäume:

Boikenapfel		Blutbirne
Geflammter Kardinal		Gellerts Butterbirne
Gravensteiner		Gute Graue
Rheinischer Winterrambour		Neue Poiteau
Rheinische Schafsnase		
Geisepitter		Bühler Frühzwetschge
Große Schwarze Knorpelkirsche		Große Grüne Reneklode
Büttners Rote Knorpelkirsche		Hauszwetschge
Hedelfinger Riesenkirsche		Mirabelle von Nancy
Schneiders Späte Knorpelkirsche		Ontariopflaume

Sträucher:

Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Hasel	-	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea

### III. Hinweise

#### Boden und 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. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes ist es gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz verboten: *Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. 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.*

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten,



Zaun- und Mauereidechse). Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 Abs.3 LNatSchG wird hingewiesen.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

### **Schallschutz**

Der Nachweis über die Erbringung der geforderten Schalldämm-Maße ist gemäß DIN 4109 zu erbringen:

DIN 4109-1 - „Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: Mindestanforderungen, 2018

DIN 4109-2 - „Schallschutz im Hochbau“ – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 2018

### **Wasserwirtschaftliche Belange**

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich (siehe geotechnischer Bericht). Daher wurde mit den Servicebetrieben Neuwied, sowie mit der Oberen Wasserbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Montabaur abgestimmt, dass das Niederschlagswasser mit 50 l/s in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden darf.

### **Archäologische Verdachtsfläche**

Das Plangebiet wird von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bei Bodeneingriffen können unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten. Diese müssen fachgerecht untersucht werden (§ 19 (1) DSchG RLP). Der Bauherr ist verpflichtet den Beginn von Erdarbeiten zwei Wochen im Vorhinein mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen. Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 – 6675 3000 zu richten. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in diesem Bereich sind ordnungswidrig und können mit Geldbußen bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP).

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Axel Brechenser/  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Boppard-Buchholz, Mai 2018

i.A. Frank Assion  
Dipl.-Geogr.