

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAULÄCHEN	
MI Mischgebiet	OFFENE BAUWEISE
WA Allgemeines Wohngebiet	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
Zahl der Vollgeschosse zwingend	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
GRZ Grundflächenzahl	
GFZ Geschossflächenzahl	

BEGRENZUNGEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	BAUGRENZE
Strassenbegrenzungslinie	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VERKEHRSLÄCHEN	
Öffentliche Verkehrsfläche	Private Verkehrsfläche

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

SD 15-30° Satteldach, Neigung 15-30° zulässig
 Firstrichtung

GRÜNPLÄTZE UND WEITERE NUTZUNGSARTEN

GARAGEN	STELLPLATZE
GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT	VORGARTENBEGRENZUNGSLINIE
GRÜNLAND	BÄUME IM PRIVATEN BEREICH
WOHNUNGSBAU	NEBENGEBAUDE
STRASSENHÖHE ÜBER N.N.	HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE



Textteil

- A) Art der Nutzung**
- In Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 ziff. 1 - 6 BauNVO (1. Betriebe des Handwerksbetriebs, 2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung) ausgeschlossen.
 - Der überbaubare Fläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgestellten Gewerbeanlagen (Stellplätze u. Garagen) als Ausnahme zugerechnet werden.
 - GemÜ § 31 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.
- B) Nebenanlagen**
- In den Vorgärten des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig, Einfriedigungen gem. Abschnitt 8 Abs. 1 und Müllboxen werden zugelassen.
 - Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen- oder Stellplätzen zulässig.
 - Ausnahmsweise kann ein weiterer Stellplatz gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt max. 3,0 m breit und min. 5,0 m tief angelegt wird.
- C) Bauweise**
- Die zulässige Dachform und Dachneigung sind verbindlich festgelegt. Sofern keine Sockelhöhe festgelegt ist, richtet sie sich nach der Höhenlage der Straße und darf max. 50 cm über angrenzenden Verkehrsfläche angelegt werden. Für die im Hang Gelände zu errichtenden Gebäude darf ausnahmsweise die Sockelhöhe im Mittel max. 30 cm über den natürlichen hangseitigen Gelände angelegt werden.
 - Kellerparagen sind nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe geringer als 15 % und zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Fläche von 5,0 m vorhanden ist.
- D) Baugestaltung**
- In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung, des Orts- und Landschaftsbilds harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.
 - Die äußere Gestaltung der Doppelhäuser und der Hausgruppen sind sowohl vom Material her als auch von der Oberflächenstruktur gleichartig herzustellen und zu unterhalten.
 - Die Außenflächen der Gebäude sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Kräftige Farbakzente sind nur in kleinen Flächen und im Bereich der Balkone oder Loggien zulässig.
 - Als Bedachung ist nur dunkelfarbiges Material, Dachziegel, Schiefer o. ä. zu verwenden.
 - Drempel sind nur bei den II-geschossigen Gebäuden mit ausgebautes Dachgeschoss an der Lohmannstraße bzw. 72 - 70 bis zu einer max. Höhe von 50 cm, gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Außenwand und OK des Dachgeschosses zulässig.
 - Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 35° nicht zulässig. Einliegende Fenster sowie Dachanschlüsse sind zulässig, wenn die Gesamthöhe max. 25 % der Traufhöhe und in einzelnen 4,00 m nicht übersteigt. Bei Dachern über 35° Dachneigung sind Dachgauben erlaubt mit einer max. Länge von 1/3 der Dachlänge, in einzelnen max. 4,00 m, Mindestabstand 2,00 m von der Gebäudekante und max. Höhe von 1,30 m über fertiger Dachhaut und sind Flach bis 10° Neigung abdecken.
 - Garagen und Nebengebäude sind flach abdecken und die Außenwändeflächen müssen eine dauerhafte Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur erhalten. Sofern sie auf der Grenze zueinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauweise einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Gemeinschaftsgaragen, wobei diese in Bezug auf die Höhe und die vorgelagerten Platflächen absolut gleichartig zu gestalten sind.
 - Jeder Wohnung ist eine Garage oder Stellplatz zuzuordnen. Die Zuordnung ist durch Bauleist zu sichern, wenn der Garagen- oder Stellplatz außerhalb des Wohngrundstückes liegt.
- E) Einfriedigungen - Anpflanzungen - Geländeanordnung**
- Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche (Fahrstraße) und stellen bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel bis zu 20 cm erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o. ä. in transparenter Form zu verwenden.
 - An den übrigen Grenzen dürfen, sofern im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, kunststoffüberzogener Maschendraht oder Holzspriegelzaun einschließlich einem 30 cm hohen massiven Sockel bis max. 1,20 m Höhe errichtet werden.
 - Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, bis max. 75 cm Höhe zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
 - Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen. Die Bepflanzung der Vorgärten ist im Baumratsverfahren mit gleichen Pflanzgruppen einheitlich zu gestalten. Es sind nur Zierpflanzen oder Rosenflächen zulässig. In den Einmündungsbereichen von Straßen ist im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke zur niedrigen Bepflanzung bis max. 1,0 m über angrenzenden Bürgersteig zulässig.
 - Abgrabungen der natürlichen Oberfläche des umgebenden Geländes sind unzulässig.
 - Anschüttungen für Terrassen oder Gartenterrassierungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang in Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 2 oder schiefer angeführt werden. Stützmauern bis zu einer Höhe von 50 cm gemessen vom tiefsten Punkt des tieferliegenden Grundstückes sind zulässig.

Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezuglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 10.10.1980 überein.

Neuwied den 10.10.1980
 Im Auftrage
 [Signature]
 Katasteramt Neuwied

Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes i.d.F.v.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 22.03.1978 aufgestellt worden.

Offenlegung

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes i.d.F.v.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) der Zeit vom 20.07.1978 bis zum 20.12.1978 öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluß

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes i.d.F.v.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) vom Rat der Stadt Neuwied am 24.01.1981 als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den 14.04.1981
 [Signature]
 Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgetrigert und tritt rückwirkend zum 5.6.1981 in Kraft.

Neuwied, den 23.2.1981
 Stadtverwaltung Neuwied
 [Signature]
 Oberbürgermeister

Genehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes i.d.F.v.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) mit Beschluß vom 28.4.1981 Az. genehmigt worden.

Neuwied, den 28.4.1981
 Kreisverwaltung Neuwied
 [Signature]
 Kreisverwaltung Neuwied

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Neuwied sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes i.d.F.v.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) ist am 05.06.1981 erfolgt.

Neuwied, den 05.06.1981
 [Signature]
 Bürgermeister

Bekanntmachung

Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung-Rheinland-Pfalz in Bebauungsplan, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 4 des Baugl. i.d.F.v.08.12.1984 (BGBl. I S.3233) ist am 25.09.83 erfolgt.

Neuwied, den 25.09.1983
 [Signature]
 Oberbürgermeister



Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9 Abs. 4 und 10 Bundesbaugesetz (BauG) in der Neufassung vom 15. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), des § 12h Landesbaugesetz (L-BauG) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53) des § 1 der 5. Landesverordnung vom 04. Februar 1969 (GVBl. S. 78) zur Durchführung der Landesbaugesetz vom 15. November 1961 (GVBl. S. 225) in der zuletzt gültigen Fassung und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419) hat der Stadtrat am folgenden Tage den Bebauungsplan Nr. ... als Satzung beschlossen, das von der Kreisverwaltung Neuwied am ... als ... genehmigt worden ist.

§ 1 Geltungsbereich
 Innerhalb dieses Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:
 Gemarkung Wollendorf, Flur 15; Flurstücke-Nr. 16/1 Straße, 16/2, 16/3 Straße, 17/1, 21/1, 22/1 Teilw. Straße, 23/3 Straße, 23/4 Straße, 23/5, 24/1 Straße, 24/2, 25/1 Straße, 25/2, 26/2 Straße, 26/3, 66/20 Straße Teilw., 96/22, 15/20, 152/19, 162/23.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2
 Bestandteil der Satzung sind Planzeichnung, die Zeichenerklärung, die textliche Festsetzung und der Grünordnungsplan.

§ 3
 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach Maßgabe des § 12 Bundesbaugesetz rechtskräftig.

Grünordnungsplan

Bäume für öffentliches und privates Grün

Laubbäume	A.C.	Acer campestre	Feldahorn
A.pl	Acer platanoides	Spitzahorn	
A.pp	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
A.h	Aesculus hippocastanum	Kastanie	
A	Alnus	Erl	
A.g	Alnus glutinosa	Schwarzlerche	
A.i	Alnus incana	Weißerle	
B.v	Betula verrucosa	Weißbirke	
C.c	Corylus colurna	Baumhasel	
C.b	Carpinus betulus	Hainbuche	
C.m.o	Carthagenus monog. oxyc.	Rotdorn	
F.s	Fagus sylvatica	Buche	
F.e	Fraxinus excelsior	Esche	
P.r	Populus robusta	Robusta Pappel	
P.n.i	Populus nigra italica	Pyramiden Pappel	
Q.r.u	Quercus robur	Roteiche	
Q.r.o	Quercus robur	Deutsche Eiche	
R.p	Rhamnus pseudoacacia	Akazie	
S.j	Sophora japonica	Schnurbaum	
S.a.u	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
S.a	Sorbus aria	Mehlbeere	
T.i	Tilia cordata	Winterlinde	

Nadelgehölze:	L.	Larix	Lärche
P.s	Pinus sylvestris	Föhre	
P.n.a	Pinus nigra austriaca	Osten Schwarzkiefer	
P.e	Pinus excelsa	Kiefer	
R.x	Picea excelsa	Rotfichte	
P.o	Picea omorica	Serbische Fichte	
P.d	Pseudotsuga douglasii	Douglasie	
T.c	Tsuga canadensis	Helmiöckstanne	

II Sträucher für öffentliches und privates Grün

Niedere Sträucher:	Coton. dam. Skogshojmen	Zwergmispel
(Verkehrgrün)	Symphoricarpos chen.Hanc.	Schneebeere
	Spiraea bumalda	Spierstrauch
	Rosa rugosa	Apfelrose
	Lonicera pileata	Heckenrösche
	Pinus montana	Bergkiefer

Sträucher:	Amelanchier canadensis	Felsenbirne
(Öffentliches Grün)	Berberis thunbergii	Sauerdorn
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Coton. salicifolius floccosus	immergrüne Felsenmispel
	Cotoneaster bullatus	Felsenmispel
	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Loropetalum wilsonii	Scheuchzeller
	Rosa rubrifolia	Blaue Hechtrose
	Rosa spinosissima	Pimpernelrose
	Viburnum rhytidophyllum	immergrüner Schneeball

Sträucher:	Berberis stenophylla <th>immergrüner Sauerdorn</th>	immergrüner Sauerdorn
(privates Grün)	Cotoneaster divaricatus	Felsenmispel
	Cercis siliquastrum	Judasbaum
	Chaenomeles lagenaria	Scheinquitt
	Cornus kousa	Hafttriegel
	Corylopsis wilsonii	Scheuchzeller
	Pyracantha coccinea Kasan	Feuerdorn
	Spiraea vanhouttei	Spierstrauch
	Viburnum fragans	Schneeball
	Quercus fernerii var. pseudoturneri	immergrüne Eiche

Bpl. „Ober den Münchweiden“

Genm. Wollendorf, Flur 15

neuwied

Plan Nr. 054 Maßstab 1:500

Stadtentwicklung
 Abt. Stadtplanung

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung	Verkehrsplanung	Verbindliche Bauleitplanung
7.11.79	gezeichnet	gezeichnet	gezeichnet

[Signature]
 [Signature]

Übersichtsplan
 M 1:5000