S A T Z U N G

Bebauungsplan Nr. o64 - Feldkirchen, Auf dem Acker -

Auf Grund der §§ 2, 9 Abs. 4 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), des § 124 Landesbauordnung (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S 53) des § 1 der 8. Landesverordnung vom 04. Februar 1969 (GVBl. S. 78) zur Durchführung der Landesbauordnung vom 15. November 1961 (GVBl. S. 229) in der zuletzt gültigen Fassung und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S 419) hat der Stadtrat am _____ folgenden Bebauungsplan Nr. _____ als Satzung beschlossen, der von der Kreisverwaltung Neuwied am _____ Az.: _____ genehmigt worden ist.

§ 1

Der Bebauungsplanbereich Nr. o64 liegt in der Gemarkung Gönnersdorf, Flur 6 und 7. Er wird begrenzt im Osten von dem Straßenflurstück 122/1 tlw. "Mühlenweg" und dem Wegeflurstück 129/121 "Hinter der Hohl" und dem Wegeflurstück 122 tlw., beide Flur 6, im Westen von dem Wegeflurstück 122 und Straßenflurstück 123/1 tlw., beide Flur 6, im Norden am Mühlenweg entlang der Straßenflurstücke 123/1 tlw., in der Flur 6, 126/1 tlw. und 122/1 tlw., beide in der Flur 7.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. o64 liegen folgende Flurstücke, Gemarkung Gönnersdorf, Flur 6:

Nr. 12o/8 tlw., 63/2, 63/3, 127/1, 66/1, 66/2, 66/3, 127/2, tlw., 63/4, 64, 65, 67, 68, 69, 128/7o, 129/121, 122.

Flur 7:
Nr. 126/1 tlw., 122/1 tlw., 125/1 und 125/2.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes 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.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan Nr. o64 Feldkirchen.

Art der Nutzung

1. Im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 Baunutzungsordnung. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Ziff. 1 - 6 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung) ausgeschlossen.

Nutzungsgrad

1. Im Einzelfall kann lt. § 17 (5) BauNVO von der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Garagen können lt. § 21a (3) BauNVO ohne Anrechnung ihrer Gesamtfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden.

Nebenanlagen

1. Im Vorgarten (Bereich zwischen Baulinie/-grenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, ausgenommen Müllboxen.

Bauweise

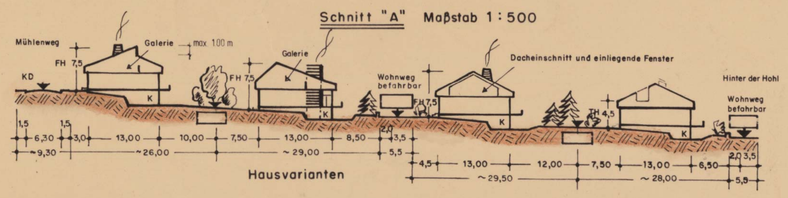
1. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 5o cm über der Höhe der Verkehrsfläche im Bereich des Hauseinganges liegen.
   Bei hängigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschoßfußboden max. 3o cm über dem höchsten Schnittpunkt des natürlichen hangseitigen Geländes angelegt werden.
2. Garagen müssen einen mindestens 5,oo m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben.
3. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn bei der Ausbildung der Steigungen/Neigungen § 3 der Garagenverordnung eingehalten werden.
4. Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur bis max 1 m Tiefe zulässig. (Bebauungsplantext)
5. Aufschüttungen für Terrassen und Gartenanlagen sind nur bis 1,oo m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. (Bebauungsplantext)
6. Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen zum Straßenraum, soweit durch die Höhenlage des Grundstückes bedingt, bis max. 1,oo m zulässig. (Text)
7. In den Einmündungsbereichen von Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke nur mit einer niedrigen Bepflanzung bis max 1,oo m Höhe zulässig.

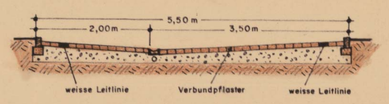
Baugestaltung

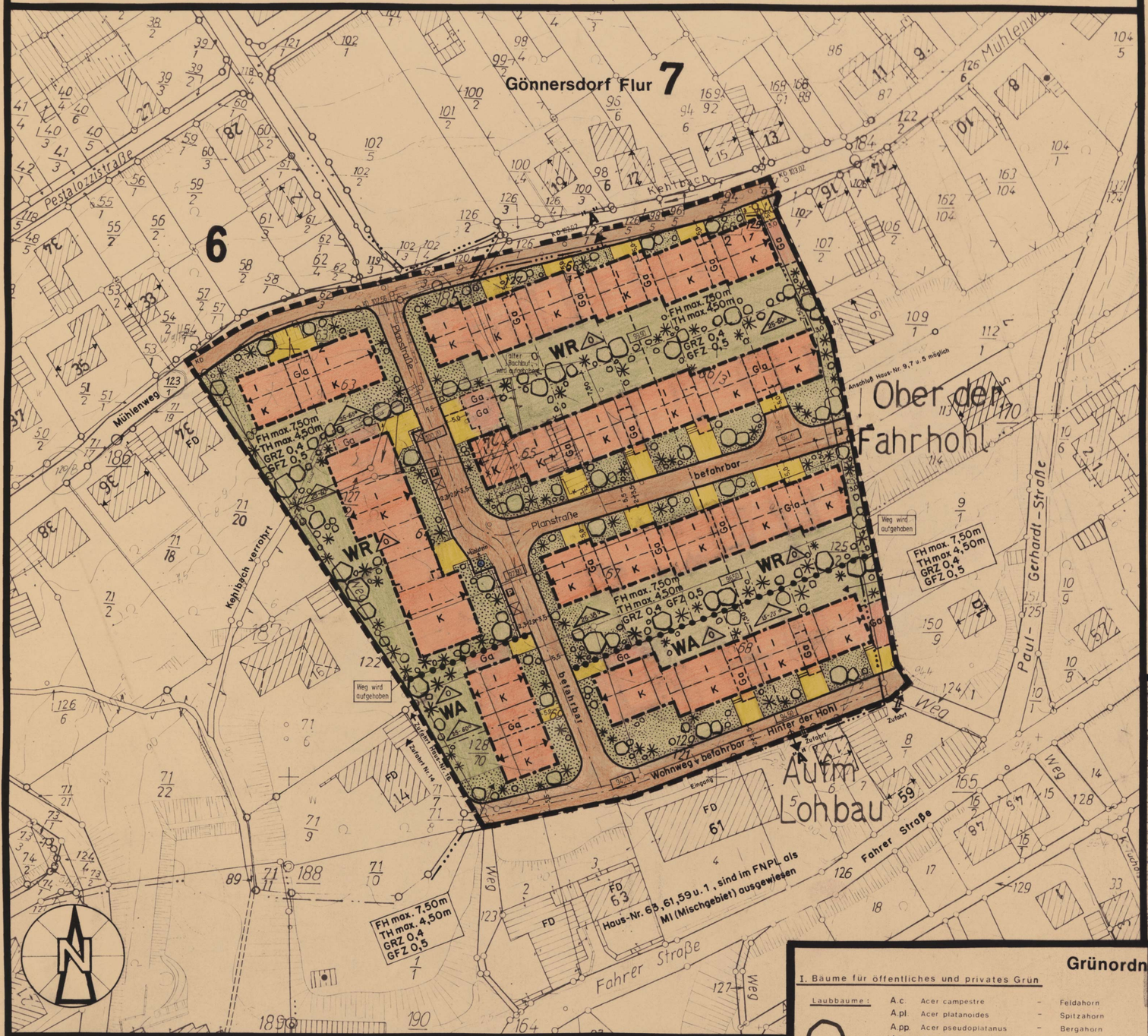
1. In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung insbesondere in der Farbgebung dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.
2. Für die I-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß sind unterschiedliche Dachneigungen von 25 - 65 Grad bei einer Firsthöhe bis max. 7,5o m zulässig.
3. Dachgauben dürfen höchstens 1/3 der Gebäudelänge und eine max. Einzellänge von 4,oo m haben. Gaubenhöhe max. 1,3o m und Gaubendachneigung flach bis max. 15 Grad. Die Außenflächen sind im Material der Dacheindeckung zu verkleiden.
4. Einliegende Fenster und Dacheinschnitte sind zulässig. Dacheinschnitte müssen von der Außenkante des Gebäudes einen Mindestabstand von 1,oo m einhalten.
5. Drempel sind nur bis zu einer max. Höhe von 75 cm zulässig.
6. Für die ausgewiesenen Satteldächer sind nur Schiefer, Dachziegel o. ä. (dunkelfarbig) zu verwenden.
7. Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit einem Flachdach mit der max. Neigung von 3° zu versehen. Die Außenwandflächen dieser Gebäude müssen eine dauerhafte Beschichtung mit heller, putzähnlicher Struktur erhalten. Für die Garagen am Mühlenweg können ausnahmsweise talseitig auch über 3,9o m (§ 17,7 LBauO) zugelassen werden.
8. Anpflanzungen und Einfriedungen sind so anzulagen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
9. Für die I-geschossigen Baugrundstücke sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze kann ausnahmsweise eine Einfriedungsmauer in Sichtmauerwerk oder Sichtbeton von max. 1,oo m Höhe gestattet werden. Einfacher Maschendraht ist entlang der Verkehrsfläche und seitlich zur Höhe des Baukörpers nicht zulässig.
   Einfriedungen aus Metall, Stein und Holz (Spriegelzaun dunkelfarbig), die sich dem gehobenen Baugebiet gestalterisch anpassen, sind bis zu einer max. Höhe von 1,5o m zulässig.

Ausnahmen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.







Zeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Mass der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

- WR — reines Wohngebiet
- WA — allgemeines Wohngebiet
- O — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Offene Bauweise
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.5 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- I — Zahl der Vollgeschoße

Begrenzungen

- Baugrenze
- gepl. Grundstücksgrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen

- öffentl. Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- P — öffentl. Parkplatz

Grünflächen

- öffentl. Grünfläche mit Mühlstein
- private Grünfläche Vorgartenfläche

Gestalterische Festsetzung

- FH max. Firsthöhe ü. EG OKFFB.
- Firstrichtung
- gepl. Mauer max. 1,oo m hoch
- 15-25° — Dachneigung von 15 bis 25°
- K — zulässiges Vollgeschoß im Keller gem. § 2 Nr. 4 LBauO
- TH max. Traufhöhe ü. OK.FFB.

Weitere Nutzungsarten

- Ga — Garage(n)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt
- 101.43 — gepl. Geländehöhe

Bestandsangaben

- Wohngebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Nebengebäude
- vorh. Böschung
- 103.02 m ü. NN — derzeitige Geländehöhe

neu wied

Gemarkung Gönnersdorf
Flur 6 und 7
"Auf dem Acker" (Fläche ca.1,62 ha)

Plan Nr. **064**

Maßstab **1:500**

Grünordnungsplan

I. 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 hippocastanus	Kastanie
A.	Alnus	Erle
A.g.	Alnus glutinosa	Schwarzerle
A.i.	Alnus incana	Weißerle
B.v.	Betula verrucosa	Weißbirke
C.c.	Corylus colurna	Baumhasel
C.b.	Carpinus betulus	Hainbuche
C.m.o.	Cartaegus monog. oxyac.	Rotdorn
F.s.	Fagus silvatica	Buche
F.e.	Fraxinus excelsior	Esche
P.r.	Populus robusta	Robusta Pappel
P.ni.	Populus nigra italica	Pyramiden Pappel
Q.ru.	Quercus rubra	Roteiche
Q.ro.	Quercus robur	Deutsche Eiche
R.p.	Robinia pseudoacacia	Akazie
S.j.	Sophora japonica	Schnurbaum
S.au.	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
S.a.	Sorbus aria	Mehlbeere
T.i.	Tilia cordata	Winterlinde

Nadelgehölze:

L.	Larix	Lärche
P.s.	Pinus silvestris	Föhre
P.n.a.	Pinus nigra austriaca	Österr. Schwarzkiefer
P.e.	Pinus excelsa	Kiefer
P.ex.	Picea excelsa	Rotfichte
P.o.	Picea omorica	Serbische Fichte
P.d.	Pseudotsuga douglasi	Douglasie
T.c.	Tsuga canadensis	Helmlockstanne

II. Sträucher für öffentliches und privates Grün

Niedere Sträucher: (Verkehrsgrün)

Coton. dam. Skogsholmen	–	Zwergmispel
Symphoricarpus chen. Hanc.	–	Schneebeere
Spiraea bumalda	–	Spierstrauch
Rosa rugosa	–	Apfelrose
Lonicera pileata	–	Heckenkirsche
Pinus montana	–	Bergkiefer

Sträucher: (öffentliches Grün)

Amelanchier canadensis	–	Felsenbirne
Berberis thunbergii	–	Sauerdorn
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Coton. salicifolius floccosus	–	immergrüne Felsenmispel
Cotoneaster bullatus	–	Felsenmispel
Euonymus europaea	–	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	–	Liguster
Lorylopsis willottiae	–	Scheinhasel
Rosa rubrifolia	–	Blaue Hechtrose
Rosa spinosissima	–	Pimpernellrose
Viburnum rhytidophyllum	–	immergrüner Schneeball

Sträucher: (privates Grün)

Berberis stenophylla	–	immergrüner Sauerdorn
Cotoneaster divaricatus	–	Felsenmispel
Cercis siliquastrum	–	Judasbaum
Chaenomeles lagenaria	–	Scheinquitte
Cornus kousa	–	Hartriegel
Corylopsis willmottiae	–	Scheinhasel
Pyracantha coccinea Kasan	–	Feuerdorn
Spiraea vanhouttei	–	Spierstrauch
Viburnum fragans	–	Schneeball
Quercus turneri var. pseudoturneri	–	immergrüne Eiche

Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt -bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 16.7.1980 überein.

"16. Juli 1980"

Neuwied, den 1980

Katasteramt Neuwied

Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes i.d.Fv.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 1.3.1979 aufgestellt worden.

Offenlegung

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes i.d.Fv. 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) in der Zeit vom 8. 9. 1980 bis 8. 10. 1980 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluß

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes i.d.Fv.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) vom Rat der Stadt Neuwied am 25.11.1980 als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den 1980

i.V. Bürgermeister

Genehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes i.d.Fv.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) mit Bescheid vom 16.12. 1980 Az.6-5213 Rs/V genehmigt worden.

Neuwied, den 17.12. 1980

Kreisverwaltung Neuwied
- Baudirektor -

Ausfertigung
Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt und tritt rückwirkend zum 20.3.81 in Kraft.

Neuwied, den 22.8.1993
Stadtverwaltung Neuwied
(Scherrer)
-Oberbürgermeister-

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Neuwied sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes i.d.Fv. 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) ist am 20.03.1981 erfolgt.

Neuwied, den 24.4.1981

Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Die öffentliche Bekanntmachung des der ~~Genehmigung~~ Satzung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist am 25.8.1993 erfolgt.

Neuwied, den
(Scherrer)
-Oberbürgermeister-

Planung:

Planungsbüro Josef Happ

ARCHITEKTEN + INGENIEURE
5450 Neuwied 12 — Feldkirchen
Im Felster 20, Tel. 02631/73613

Neuwied, im Sept. 1979