

- A) Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.**
- 1.2 In "WR" wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen (2 Wo) zulässig sind.**
- 2. Nicht überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)**
- 2.1** Innerhalb der Vorgartenflächen oberhalb zwischen Hauswand und öffentlichen Verkehrsfläche sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 21 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen und Stützmauern, unzulässig.
- 2.2** Als Ausnahme kann unmittelbar neben einer notwendigen Garagenzufahrt ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer max. Breite von 2,50 m zugelassen werden.
- 2.3** Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 21 Abs. 3 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 60 LbauO genehmigungs-pflichtig sind. In der seitlichen Abstandsfläche kann als Ausnahme eine Garage, überdachter Stellplatz oder Stellplatz zugelassen werden, wenn die Vorschriften gem. § 8 Abs. 10 LbauO eingehalten werden.
- 2.4** Private Grundstückswege und Zufahrten zu Garagen oder Stell-plätzen sind in den Vorgartenflächen je Baugrundstück insge-samt nur bis 5,50 m Breite zulässig.
- 3. Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen**
- 3.1** Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 18 Abs. 2 LbauO von der Bauaufsichtsbehörde festge-setzt. In den Bauverträgen ist ein prüfbarer Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei soll bei ebenen und talseitigen Gelände die Erdgeschos-fußbodenniveaus in der Regel höchstens 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- 3.2** Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Nei-gung der Zufahrtsrampe weniger als 15° beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stau-raumlänge von 5,0 m vorhanden ist.

- 4. Begriffsdefinitionen**
- 4.1** Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zu-lässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht über-schreiten.
- 4.2** Einfriedungen - Stützmauern - Abgrabungen - Ausschüttungen
- 4.3** Für die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen (Baufuß) sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt.
- 4.4** Die Einfriedung ist transparent in den Materialien Holz, Metall-, Kunststoff o.ä. bzw. als lebende Hecke zu gestalten. Sie ist durch Kanstein zur öffentlichen Verkehrsfläche ab-zugrenzen. Es sind nur naturfarbene Materialien zulässig. Einfriedungsmauern sind, ausschließlich der bestehenden Anlagen, unzulässig. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Si-cherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- 4.5** An den übrigen Grenzen sind dunkelfarbige Holzspiegel- oder -stängelmäuer, kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune bis 1,5m Höhe sowie lebende Hecken zulässig.
- 4.6** Stützmauern an privaten Grundstücksrändern sind als Ausnahmen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (insbeson-der tiefer liegendes Grundstück), bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 4.7** Abgrabungen
- 4.8** Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festge-setzt, daß die natürliche Geländeform nur insoweit verändert werden darf, als Abgrabungen bis zu 1,0 m tief vor Wohnräumen im Untergeschoss als Ausnahme zugelassen werden können, wenn die Böschungeneigung 1:2 oder flacher ausgeführt wird.
- 4.9** Ausschüttungen sind nur für Terrassen und Gartenterrassen-ungen bis zu 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu-lässig, wenn sie mit den Baugrenzen mit einer Böschungenei-gung von 1:2 oder flacher ausgeführt werden.
- C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (gem. § 86 LbauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a b BauGB; jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz)**
- 1.** Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenflä-chen zwischen der Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze, landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und zu unterhalten. Es wird empfohlen, die unter Ziff. 5 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze nur max. 25 v.H. des verwendeten Pflanzmaterials ausmachen.

- 2.** Die Stripsen nicht bebauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen zur Erschließung zulässiger Anla-gen und Einrichtungen benötigt werden, als Hausgrün oder Landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher zu gliedern. Es wird empfohlen, die unter Ziff. 5 aufgeführten Pflanzarten be-zugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze nur max. 25 v.H. des verwendeten Pflanzmaterials ausmachen.
- 3.** Hinweis: Für die unter C1 und C2 bezeichneten Grundstücksflä-chen ist im Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu er-bringen.
- 4.** Die in der Planzeichnung dargestellten Straßenbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit hochwachsenden Laubbäumen lichte-recht zu pflanzen und zu unterhalten. Zur Erzielung eines harm-onischen Straßensbildes ist eine artreiche Bepflanzung mit Baum-basal "Corylus colurna" vorzuziehen. Der Stammumfang der Erhaltungspflanze muß i.H.m. mind. 25 cm betragen.
- 5.** Es wird empfohlen, für die vorstehend bezeichnete Grünfläche die nachfolgend aufgeführten Pflanzarten sowie alle Obstbaum-arten bevorzugt zu verwenden.
- Bäume**
- | | |
|------------------------|--------------------|
| Quercus robur | = Eiche |
| Quercus ilex | = Stieleiche |
| Carpinus betulus | = Hainbuche |
| Fagus sylvatica | = Buche |
| Sorbus aucuparia (x) | = Vogelbeere |
| Sorbus aria | = Nord. Vogelbeere |
| Corylus colurna | = Hasel |
| Tilia cordata | = Tilia |
| Aesculus hippocastanum | = Hahnentüchel |
| Acer campestre | = Feldahorn |
| Fraxinus excelsior | = Esche |
- Nadelgehölze**
- | | |
|---------------------------|-----------------|
| Larix decidua (+) | = Lärche |
| Pseudotsuga douglasie (+) | = Douglasie |
| Pinus silvestris | = Kiefer |
| Pinus nigra austriaca | = Schwarzkiefer |
| Taxus canadensis | = Holzlärche |
- Sträucher**
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Eunonymus europaea | = Pfaffenhütchen |
| Cornus sanguinea | = Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | = Hasel |
| Rosa canina | = Hundrose |
| Rosa rubrifolia | = Rotblättr. Rose |
| Rosa spinosissima | = Wildrose |
| Cornus mas | = Cornus |
| Prunus padus | = Traubenkirsche |
- D) Ordnungswidrigkeiten**
- 1.** Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte B und C zuwiderhandelt oder Auf-lagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Ge-nehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
- 2.** Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemein-deordnung (für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.



Aufgrund der §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie der Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 813), des Landespflegegesetzes (LPfG) i.d.F. Fassung vom 27.03.1987 (GVBl. S. 78) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz v. 14.12.1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landesplanung v. 05.05.1986 (GVBl. S. 103) hat der Stadtrat am **06.09.1993** folgenden Bebauungsplan-Nr. 073 II als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung Koblenz gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB angezeigt.

ZEICHNERKLÄRUNG
gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reines Wohngebiet (1-3 BauNVO) überbaubare Fläche
WR	Reines Wohngebiet, nicht überbaubare Fläche
2 Wo	Nichtzul. Zahl der Wohnungen in Gebäuden

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

- Nur Einshaus zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Satteldach mit zulässiger Neigung von 30-40°
- Baugrenze
- Festrichtung, zwingend

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungsklinie
- Offenti. Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN

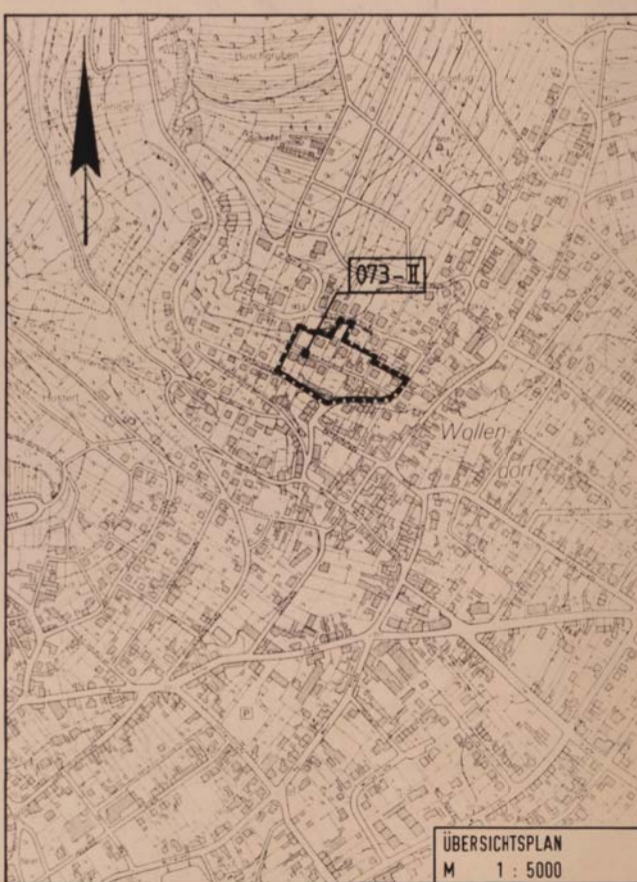
- Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün
- Anpflanzen von Bäumen in Verkehrsgrün

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Private Stellplätze
- Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fahrricht (Fahrrichtzone zum Wenden der Mülffahrzeuge)

INFORMATIVE PLANZEICHEN / HINWEISE

- Vorhandene Straßenhöhe über N.N.
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Wirtschaftsgebäude
- vorh. (gepl.) Mauern oder Stützmauern
- Treppenanlagen
- Vorbauflaster
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze



PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt -bezüglich des Flurstücksbestandes- mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 27. DEZ. 1992 überein.

AUFSTELLUNG

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 02.09.1988 aufgestellt worden.

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 02.09.1988 bis 02.09.1993 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) vom Rat der Stadt Neuwied am 06.09.1993 als Satzung beschlossen worden.

ANZEIGE

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1, Halbsatz 2, des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) der Bezirksregierung angezeigt.

Ausfertigung

Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausfertigt.

Neuwied, den 05.11.1993
Stadtverwaltung Neuwied

Bekanntmachung

Die öffentl. Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist am 06.09.1993 erfolgt.

Neuwied, den 06.09.1993

neuwied

Stadtentwicklung
Abt. Stadtplanung

Plan Nr. 073 - II Maßstab 1:250

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung	Verkehrsplanung	Verbindliche Bauleitplanung
June 1989	gezeichnet Sachbearb.	gezeichnet Sachbearb.	gezeichnet Sachbearb.
April 1992		gezeichnet Sachbearb.	gezeichnet Sachbearb.

Amtsleiter: *[Signature]*
Beigeordneter: *[Signature]*