

SATZUNG

Bebauungsplan Nr. 074 - Wollendorf, Flur 4, "Albert-Schweitzer-Straße"

Aufgrund der §§ 2, 9 Abs. 4 und 10 Bundesbaugesetz (BauB) in der Neufassung vom 10. 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 § 124 Landesbaugesetz (LBAuG) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53) des § 1 der Landesverordnung vom 04. Februar 1969 (GVBl. S. 78) zur Durchführung der Landesbaugesetz 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) zuletzt geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreiseinteilung vom 27.12.1978 (GVBl. S. 770) hat der Stadtrat am folgenden Bebauungsplan Nr. 074 als Satzung beschlossen, der von der Kreisverwaltung Neuwied an ... genehmigt worden ist.

§ 1 Geltungsbereich

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

- Gemarkung Wollendorf, Flur 4: Flurstücke-Nr. 26/3 teilw., 26/4 teilw., 28/15 teilw., 28/16 teilw., 29/3 teilw., 29/4 teilw., 32 teilw., 35 teilw., 36/8 teilw., 32/3 Straße teilw., 33/4/7 Straße teilw., 302/5 teilw., 305/1 teilw., 304/3 teilw., 308/305 teilw., 304/2 teilw., 306/2 teilw., 307/1 Straße teilw., 307/2 teilw., 308/1 teilw., 309/4 teilw., 310/1 teilw., 310/2 teilw., 312/4 teilw., 312/6 teilw., 312/1 teilw., 313/1 teilw., 315/3 teilw., 315/2 teilw., 316/3 teilw., 317/4 teilw., 316/2 teilw., 319/1 teilw., 320/1 teilw., 46/1, 46/2, 45/1, 45/2, 44, 43/1, 43/2, 42/1, 42/2, 40, 41, 325 Weg teilw., 85 teilw., 86 teilw., 87 teilw., 88/1, 89/1, 91/1, 91/2, 93/1, 94/1, 95/1, 96/1, 334/4 Weg, 298, 297, 296, 295, 292, 292/2, 292/3, 291/1, 291/2, 289, 288, 287, 286, 285, 284/7, 284/8, 284/9, 284/10, 338/3 Weg, 339/3 Straße.

§ 2

Bestandteil der Satzung sind die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Zeichenerklärung. Der Bebauungsplan ist zugleich Grünordnungsplan.

§ 3

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

TEXTTEIL

1. Art der Nutzung

1.1 In Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 (Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausgeschlossen.

1.2 In Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 der BauNVO (Betriebe der Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise geringe Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

2. Nebenanlagen

2.1 In den Vorgärten des ausgewiesenen reinen "WR" und allgemeinen Wohngebietes "WA" (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sowie § 23 Abs. 5 der BauNVO unzulässig. Müllboxen werden zugelassen.

2.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen, sowie den im Bebauungsplan hierfür dargestellten Flächen zulässig. Ein weiterer Stellplatz kann gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt bis max. 3,00 m Breite angelegt wird.

3. Bauweise

3.1 Als Dachform sind Satteldächer entsprechend der Ausweisung in Plan zulässig.

3.2 Die zulässige Dachform, die Firstrichtung sowie die im Plan eingetragenen Sockelhöhen sind verbindlich festgelegt. Sofern keine verbindliche Sockelhöhe festgelegt ist, darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens max. 50 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche im Klingensbereich liegen. Bei hängigen Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschossfußboden max. 30 cm über den bergseitigen natürlichen oder festgelegten Gelände angelegt werden.

3.3 Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben. Kellergaragen sind unzulässig.

4. Baugestaltung (gem. § 124 LBAuG vom 27.02.1974)

4.1 In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung, des Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.

4.2 Bei Satteldächern darf nur blendfreies, dunkelfarbiges Material wie Dachziegel, Schiefer o. ä. verwendet werden.

4.3 Für die ausgewiesenen Wohnhäuser können asymmetrische Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzten maxi- und minimalen Firsthöhen eingehalten werden und bei versetzten Pultdächern der Abstand zwischen hoch- und tiefliegendem First = 1,20 m beträgt.

4.4 Bei flachen Garagendächern ist als oberer Abschluss ein Gesims von 30 - 50 cm Ansichtsbreite auszubilden. Diese Flächen sind in Sichtbeton, andersfarbiger Putzfläche oder einer blendfreien Verkleidung aus Holz oder Schiefer zu gestalten. Als Dachhaut ist nur blendfreies Material mit Bekiesung zulässig.

4.5 Garagen und Nebengebäude sind flach oder in Verbindung mit dem Dach des Wohnhauses abzudecken. Die Außenwände sind mit einer hellen putzähnlichen Oberflächenstruktur zu gestalten. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauart einzuhalten.

4.6 Drempel sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig. Dabei ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche/Dachhaut maßgebend.

4.7 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bei Dachneigungen über 30° und über nur 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Gesamtlänge darf 4,0 m und die senkrechte Höhe 1,40 m nicht überschreiten. Die Abdeckung ist flach bis flachgeneigt max. 15° oder abgewalzt auszubilden. Die Traufe des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden. Die Gaubenaußenverkleidung ist dem Farbton des Daches anzugleichen. Bei Einzelgauben wird die Länge auf max. 1,20 m, der Abstand zwischen diesen auf mind. 1,50 m begrenzt. Vorderkante Gaube ist mind. 25 cm hinter Vorderkante des Gebäudeäußeren anzuordnen.

4.8 Einliegende Fenster sowie Dachanschnitte sind zulässig, wenn deren Länge = 25 % der Gebäudelänge beträgt und in einzelnen 4,00 m nicht übersteigt. Auch hier darf die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrochen werden.

5. Geländeanordnungen - Einfriedigungen - Anpflanzungen

5.1 Abgrabungen in Bereich der natürlichen Oberfläche des umgebenden Geländes sind unzulässig.

5.2 Anschüttungen für Terrassen oder Gartenterrassierungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

5.3 Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und entlang bis zur vorderen Baugrenze nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die bauliche Einfriedigung kann einen massiven Sockel von 25 cm Höhe erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff in transparenter Form zu verwenden. An den übrigen Grenzen dürfen kunststoffüberzogener Maschendraht- oder Spritzguss aus max. 1,50 m hoch errichtet werden. Es sind nur erdferne Materialien zulässig.

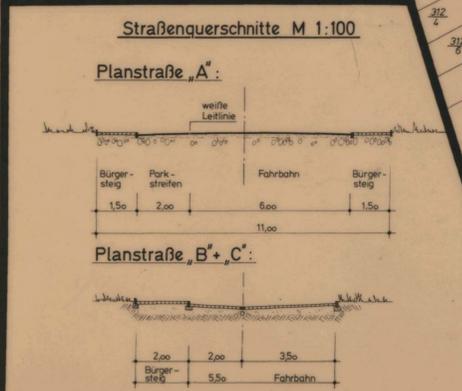
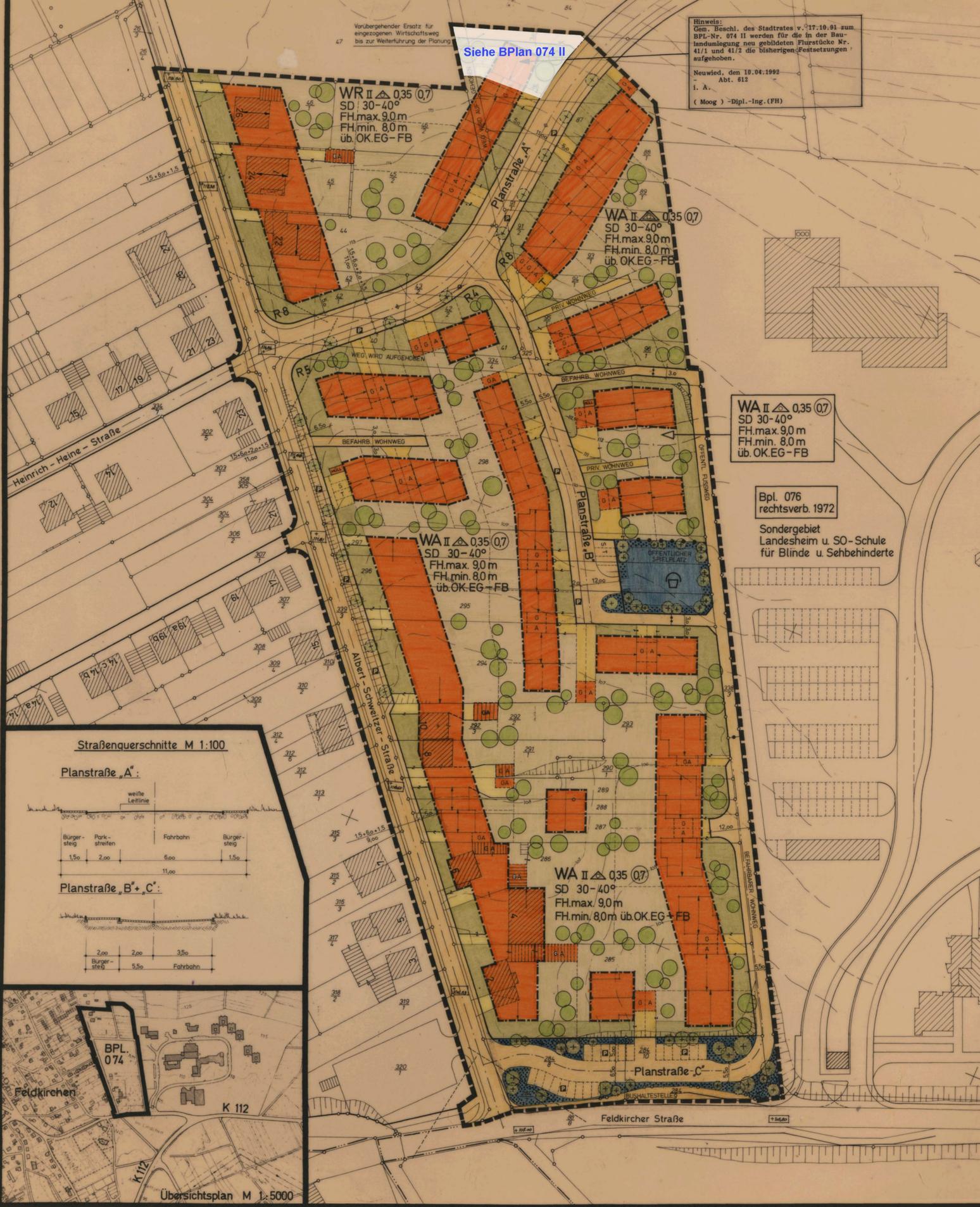
5.4 Stützmauern in Bereich der Vorgärten, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind bis max. 75 cm Höhe über angrenzender Verkehrsfläche zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Diese Feststellung gilt auch in Bereich der Sichtdreiecke.

5.5 Die Einfriedigungen oder Stützmauern entlang der Planstraße "B" und "C" (befahrbar Wohnwege) sind aus verkehrlichen Gründen 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie anzulegen.

5.6 Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sichtbarkeit und die Sichtweite des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen.

In den Einmündungsbereichen von Straßen ist in Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke nur eine niedrige Bepflanzung von max. 1,00 m über angrenzenden Bürgersteig zulässig.

Katasteramt Neuwied



Plangrundlage: Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom ... überein. Neuwied den 6.10.1990

Aufstellung: Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes i.d.F.v. 23.9.1950 (BGBl. I S. 341) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 12.12.1974 aufgestellt worden. Neuwied, den 14.11.1981

Genehmigung: Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes i.d.F.v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit Bescheid vom 16.3.1981 Az. 6-62/S genehmigt worden. Neuwied, den 14.11.1981

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 28.10.1981 erfolgt. Neuwied, den 03.11.1981

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 2.8.1981 als Satzung beschlossen worden. Neuwied, den 3.8.1981

Zeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes. Table with columns for symbols and their corresponding descriptions for various planning elements like boundaries, green spaces, and building types.

Grünordnungsplan. I. Bäume für öffentliches und privates Grün. Table listing tree species (Laubbäume, Nadelgehölze) and their Latin names.

II. Sträucher für öffentliches und privates Grün. Table listing shrub species (Niedere Sträucher, Sträucher für öffentliches Grün, Sträucher für privates Grün) and their Latin names.

Administrative information block including: Bebauungsplan Nr. 074 Wollendorf, Flur 4, Südlicher Bereich 'Albert-Schweitzer-Straße', Plan Nr. 074, Maßstab 1:500, and official stamps/signatures of the city administration.