

Bebauungsplan Nr. 253 - Heimbach/Rommersdorf, Berufsbildungswerk Neuwied
Aufgrund der §§ 2, 9 Abs. 2 und 10 BauO vom 21. Juni 1960 (BGBI. I S. 341), der §§ 124 und 129 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 4 BauO vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), des § 1 der 8. LVO vom 4. Februar 1969 (GVBl. S. 76) zur Durchführung der LHO und des § 21 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 133) hat der Stadtrat der Kreisverwaltung Neuwied folgenden Bebauungsplan Nr. 253 als Satzung beschlossen, der von der Kreisverwaltung Neuwied genehmigt worden ist.

5 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 253 liegt in den Gemarkungen Heimbach, Flur: 11 und 12 Gladbach, Flur: 7.

Es wird begrenzt: Im Süden durch die Landesstraße L 260 und im Westen ab dem Polypolygonpunkt Nr. 124 in nördlicher Richtung durch das Flurstück Nr. 1 (Flur 11, Heimbach), kreuzt den Weg Flurstück Nr. 10/132 sowie Flurstück Nr. 10/81 und den Weg Nr. 97/10 und 10/131 (Flur 7, Gladbach) und verläuft bis zum Flurstück Nr. 2 (Flur 13, Heimbach), die gleichzeitig die Flurgrenze bildet. Die Flurgrenze knickt dann in östlicher und nördlicher Richtung ab und verläuft entlang dieser Flurgrenze bis zum Schnittpunkt der Flurgrenzen Flur 14 und 12, Heimbach. Dort knickt sie in südöstlicher Richtung ab und verläuft entlang dieser Flurgrenze bis zum Flurstück Nr. 124/140 (Flur 12, Heimbach). Ab hier knickt die Flurgrenze in südlicher Richtung ab und verläuft entlang der östlichen Grenze der Flurstücke Nr. 327/1, 21, 20/3 und teilweise 20/1, überspringt die Abteistraße und verläuft dann in westlicher Richtung entlang dieser Straßen und Flurgrenze bis zum Flurstück Nr. 883/6 (Flur 11, Heimbach). Von dort knickt sie in südlicher Richtung ab entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 883/6, 11/2, 13/2, 1246/20, 20/1, 937/26, 137/26, 137/27 und 1274/28, durchschneidet die Flurstücke Nr. 1279/25, 1279/29 und 1271/30 und weiter entlang der Flurstücke Nr. 1279/25 bis zum Flurstück Nr. 1240/32. Hier knickt sie in westlicher Richtung ab und verläuft entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke Nr. 1240/32, 1239/32 und 1229/32 bis zur Straßengrenze von Königswinter. Ab dort in südlicher Richtung entlang der östlichen Straßengrenze bis zum Ausgangspunkt der Landesstraße L 260.

Innerhalb dieses Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Heimbach, Flur 11
1, 5/1, 5/2, 1206/2, 1207/3, 4, 14/1, 14/2, 15/1, 16/1, 16/2, 19/1, 20/2, 23/1, 1373/26, 1374/26, 26/1, 962/21, 963/27, 1241/26, 1242/28, 1275/28 tw., 1276/29 tw., 1277/30 tw., 1294/31, 1295/31.

Gemarkung Heimbach, Flur 12
1, 1, 3/1, 1/2, 4, 5, 6, 7, 2056/8, 2057/8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20/9, 20/5, 20/4, 20/3, 20/1, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32/1.

Gemarkung Gladbach, Flur 7
10/132 tw., 10/81 tw., 97/10 tw., 10/131 tw. - lt. VN 7/1975 neue Nr. 10/136.

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

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

Textliche Festsetzung

zum Bebauungsplan Nr. 253 - Heimbach/Rommersdorf, Berufsbildungswerk Neuwied

Art der Nutzung

- 1. Im Bereich der ausgewiesenen Sonderfläche SO gelten allgemein die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 1 - 3 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 4 BauNVO. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Zakustikzellen und Ställe für Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO sowie Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungszonen werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung (Ausbildungswerkstätten, Berufsschulen, Restauration) auf das Unter- und Erdgeschoss beschränkt.
- 2. Im Bereich der ausgewiesenen Erwerbsgärtnerzone sind nur der Gärtnerei dienende ein- oder zweigeschossige bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Plathöhe von 4,00 m zulässig. Ausgeschlossen sind Wohngebäude, Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 sowie Garagen und Stellplätze.
- 3. Im ausgewiesenen Erwerbsschichtgebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. In diesem Gebiet sind allgemeine Wohngebiete "WA" sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1. in den Vorgärten der ausgewiesenen Wohngebiete "WR" und "WA" (Bereich zwischen Baulinie/-grenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig. Mitlöcher werden zugelassen.

- 2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge innerhalb der Sonderfläche sind nur in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Tiefgaragen oder Stellplätzen zulässig. Die Tiefgaragen sind mit Erdreich abzudecken und einseitig, den Stellplätzen entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen. Für die Anlage der Stellplätze und Zufahrten und Ausfahrten der Zufahrten sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sowie die baurechtlichen Vorschriften anzuwenden.

Bauweise

- 1. Die im Bereich der Sonderflächen festgelegten Eingangs- und Gebäudehöhen sind verbindlich.
- 2. Im Bereich der Wohn- und Wohngebiete "WR" und "WA" die Höhe des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 50 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche im Eingangsbereich liegen.
- 2.1 Bei hängigen Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschossfußboden max. 30 cm über den höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlichen Geländelauf angelegt werden.
- 2.2 Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben.
- 2.3 Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe 15 % nicht übersteigt und an der Straßengrenze ein Stauraum von 4,50 m Tiefe angelegt wird. Der Stauraum darf eine Neigung von max. 10 % zur Waagerechten aufweisen.

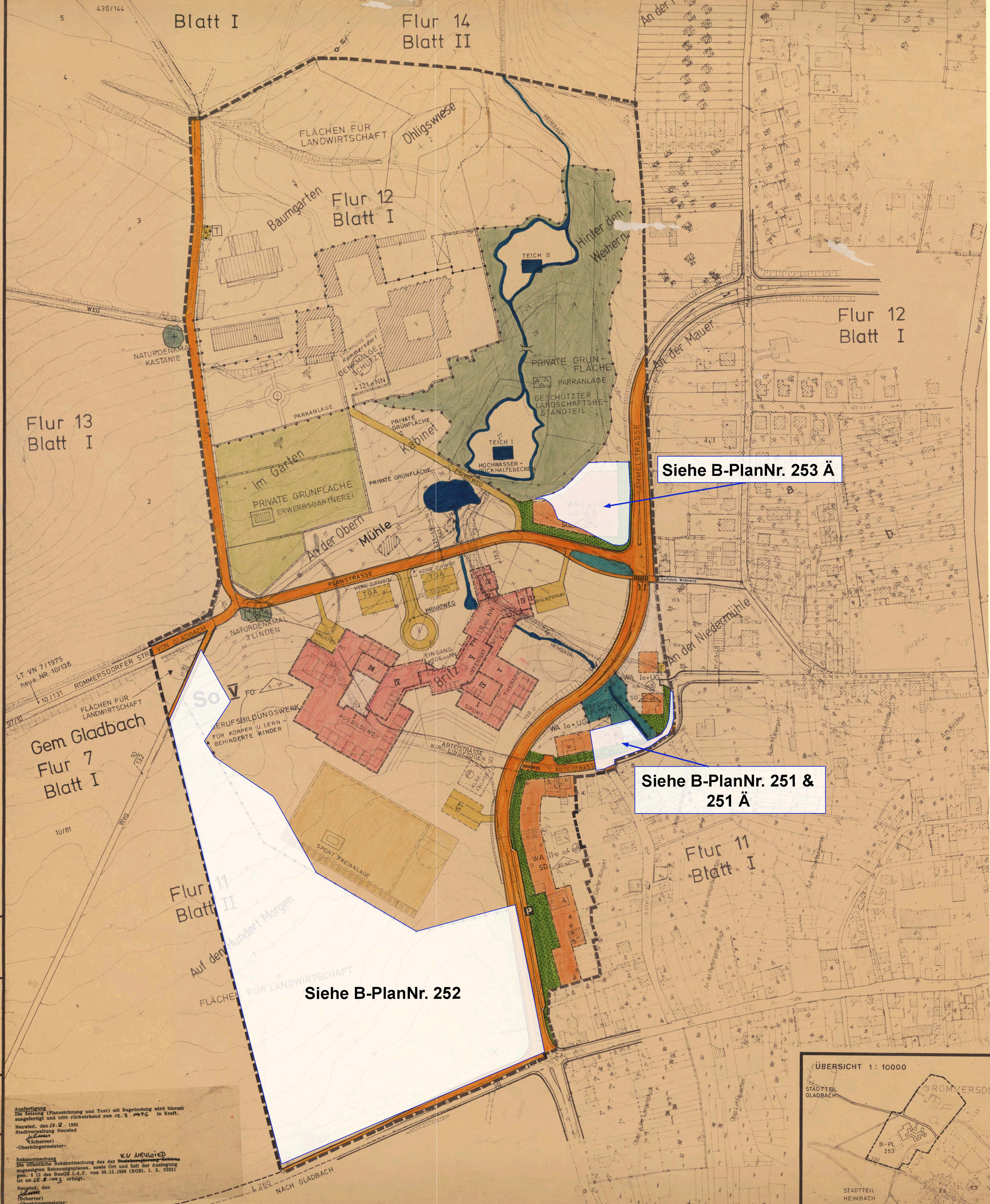
Dachgestaltung

- 1. Im Bereich der Sonderfläche sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung insbesondere in der Farbe anliegender und landschaftlich harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Bau-, Kultur- und Naturdenkmäler besondere Rücksicht zu nehmen ist.
- 1.2 Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans ausgewiesene Einfriedigung ist zu übernehmen.
- 2. Für das "Reine Wohngebiet" sind die Hausgruppen in der Außenverkleidung und Dachform gleichartig herzustellen und zu unterhalten.
- 2.1 Dachneigungen sind im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.
- 2.2 Dachbauten sind nicht zulässig. Einliegende Fenster sowie Dachanschnitte sind zulässig.
- 2.3 Für die Flachdächer ist ein bindungsloses Material und für die sonstigen Dächer Dachziegel, Schiefer o. ä. zu verwenden.
- 2.4 Giebel sind nur bis zu einer max. Höhe von 10 cm zulässig.
- 2.5 Garagen und Nebengebäude sind flach abzudecken und in massiverweise auszuführen, sofern sie auf der Grenze anliegender gebaut werden, wobei die gleiche Bauart einzuhalten.
- 2.6 Gruppenanlagen sind im Bezug auf die Höhe, den vorgelagerten Platzflächen sowie der Verwendung des Materials gleichartig zu gestalten.
- 2.7 Die eingeschossigen Häuser, Hausgruppen und Reihenhäuser dürfen entlang der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen maximalen Sockel von 10 cm erhalten, darüber ist Holz oder Metall in transparenter Form zu verwenden. An den übrigen Grenzen dürfen Maschendraht oder Spiegelsäulen laut landesrechtlichen Vorschriften errichtet werden. Stützmauern, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind bis max. 75 cm Höhe zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung von Baulinien/Baugrenzen keine Maße im Bebauungsplan angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Dabei wird eine Ablesegenauigkeit bei 0,50 m für die damit erzielte Festsetzung in der Örtlichkeit von ± 0,50 m verlangt.

Planunterlage	Gegen die in nebenstehendem Plan und Text sowie die in der Begründung vorgesehenen Neuordnungsmassnahmen werden Bedenken nicht erhoben. Für die Eigentumsgrößen bleibt das Katasternachweis maßgebend. Neuwied, den 21. 10. 1975 i. B. Reitz Katasteramt Neuwied
Aufstellung	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauO (Bundesbaugesetz) vom 21. 6. 1960 (BGBI. I S. 341) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 12. 6. 1975 aufgestellt worden.
Offenlegung	Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) BauO (Bundesbaugesetz) vom 21. 6. 1960 (BGBI. I S. 341) in der Zeit vom 15. 9. 1975 bis 14. 10. 1975 öffentlich ausgelegt.
Satzungsbeschluss	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauO (Bundesbaugesetz) vom 21. 6. 1960 (BGBI. I S. 341) vom Rat der Stadt Neuwied am 27. 11. 1975 als Satzung beschlossen worden. Neuwied, den 26. 1. 1976 i. B. Reitz Bürgermeister
Bekanntmachung	Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Neuwied mit Ort und Zeit der Aufstellung (Bundesbaugesetz) vom 23. 6. 1960 (BGBI. I S. 341) ist am 12. 3. 1976 erfolgt. Neuwied, den 30. 3. 1976 i. B. Reitz Bürgermeister
Genehmigung	Dieser Plan ist gemäß § 11 BauO (Bundesbaugesetz) vom 21. 6. 1960 (BGBI. I S. 341) mit Bescheid vom 17. 2. 1976 Nr. 6-6/3 genehmigt worden. Neuwied, den 17. 2. 1976 i. A. Oberbaumeister



Siehe B-Plan Nr. 253 Ä

Siehe B-Plan Nr. 251 & 251 Ä

Siehe B-Plan Nr. 252

