

- 1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 255 lt. Bekanntmachung vom 10.10.1977 aufgehoben.
- 2. In reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 3. In Bereich des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Schenk- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Alle weiteren, unter § 4 Abs. 2 der BauNVO aufgeführten Nutzungsgattungen bleiben uneingeschränkt zulässig, Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 4. Gem. § 31 Abs. 1 Bldau können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen geändert werden müßten.
- 5. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl kann gem. § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- 6. Innerhalb der Vorgartenebenen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. der §§ 18 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Eintritten und Sitzbänken, zulässig. Als Ausnahme kann ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer Breite von 2,50 m, neben einer notwendigen Garagenzufahrt, zugelassen werden.
- 7. In den übrigen, nicht überbaubaren Bereichen ist das Aufstellen von Wohnwagen, Kfz-Stellplätze und die Einrichtung von baulichen Anlagen, soweit sie Gebäude i.S. des § 2 Abs. 3 Bldau sind, unzulässig.

- 1. Innerhalb der Flächen, auf denen eine Bebauung ausgewiesen ist, können Aufbauten als Ausnahme zugelassen werden, soweit es für die Errichtung von Aufzügen in den Gebäuden erforderlich ist und wenn die festgesetzten Firsthöhen nicht mehr als 2,0 m überschreiten und mindestens 6,0 m hinter den Baugrenzen bzw. Gebäudekanten angesetzt werden.
- 2. In reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Sattel- und Walmdächer entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch weitere Dächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird, die zulässige Dachneigung, Firsthöhe und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.
- 3. Die Außenwände der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
- 4. In reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dampfel bei mehrgeschossigen Gebäuden bis max. 30 cm Dampfelhöhe zulässig. Bei Winkelbauern kann im zurückgesetzten Winkelbereich ein höherer Dampfel entstehen und ist als Ausnahme zulässig.
- 5. Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden, sind Dampfel bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schrägpunkt Wandaußenlisch zwischen OK Dachgeschoss/Erstgeschosshöhe anzulegen. Der Winkelbereich kann im zurückgesetzten Winkelbereich ein höherer Dampfel entstehen und ist als Ausnahme zulässig.
- 6. In reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bandartige Dachaufbauten (Gauben) nur bis max. 1/3 der Traufhöhe bzw. einer Gesamtlänge von max. 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten. Die senkrechte Gaubenhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen. Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Der Dachoberstand und die Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden. Die Außenverkleidung ist dem Fachton der Dächfläche anzuschließen. Schrägdachgauben und sonstige Dachverbindungen sind mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen.
- 7. In reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachanschnitte nur bis max. 1/3 Traufhöhe jedoch höchstens bis max. 4,0 m Einzelhöhe zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen mit mindestens 1,0 m betragen.
- 8. In reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) können Zwerchhäuser als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtlänge nicht mehr als 1/2 der Dachlänge, höchstens jedoch 4,0 m beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Hauptdaches entspricht. Der eingeschobene First muß mindestens 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
- 9. Als Dacheindeckung sind für die Wohngebäude nur angepasste Materialien und Farben sowie für die Flachdächer nur blendfreie Anstriche zu verwenden.
- 10. Verbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 0,5 qm nicht überschreiten.
- 11. Einfriedungen, Geländeanordnungen, Anpflanzungen
- 12. Anschlüssen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,25 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 3 oder flacher angebracht wird.
- 13. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur mit Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe versehen werden. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sichtbarkeit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- 14. Auf den Grundstücken kann die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwänden bis zu 2,00 m Höhe im rückwärtigen Grundstücksbereich als Ausnahme zugelassen werden. Als Baustoff für diese Wände sind Holzplanken und Holzpflechtwände mit dunkelfarbigem Anstrich oder Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen zulässig, wenn zwischen den Wänden und angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Flächen ein Freiraum von mind. 20 cm Breite verbleibt und sichergestellt ist, daß der Freiraum zwischen den Wänden und öffentlichen Flächen gärtnerisch, durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, angelegt und unterhalten wird.
- 15. Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksstellen bis max. 1,25 m Höhe (gemessen an tieferliegenden Grundstücken) zulässig.
- 16. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit Futterböden zu überdecken und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 1. In reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Vorgartenebenen zwischen Straßen und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrt und Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- u. Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten. Empfohlene Pflanzenauswahl siehe Nr. 5, Anlage A, B und C.
- 2. Die nicht überbaubaren Flächen im reinen Wohngebiet (WR) und allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen sowie Bäumen zu gliedern. Hochwachsende einheimische Laubbäume und Sträucher, siehe Nr. 5 der Anlage A und C, sowie Obstbäume sind zu bevorzugen.
- 3. Für die öffentlichen Grünflächen ist die Gestaltung und Pflanzenauswahl nach Nr. 5 Anlage A, B und C zulässig.
- 4. Die auf den vorbezeichneten Grün- und Gartenflächen bereits vorhandenen Baumarten (z.B. Obstbäume) sind als typische Element mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten.
- 5. Für die innerhalb des Plangebietes zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher festgesetzten Flächen sind nachfolgende Bepflanzungen zulässig:
Anpflanzungen:
a) Schmale Pflanzflächen bis 5 m Breite.
Die Flächen sollen mit verschiedenen Sträuchern, Pflanzabstand ca. 1,5 m, bepflanzt werden.
Pflanzenauswahl s. Anlage C - Leitpflanze Corylus avellana.

Plangrundlage
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezuglich des Flurstücksbestandes - mit amtlichem Katasternachweis nach dem Stand vom 02.07.1985 überein.
Neuwied, den 25.05., 1985

Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 22.09.1987 aufgestellt worden.

Genehmigung
Dieser Plan hat gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 1.5., 1986 bis 7.6., 1986 öffentlich ausgestellt.

Satzungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) vom Rat der Stadt Neuwied am 25.5., 1986 als Satzung beschlossen worden.

Bekanntmachung
Die öffentliche Bekanntmachung des Rates der Stadt Neuwied vom 27.4., 1987 ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit Bescheid vom 27.4., 1987 Az.: 52/87-17... genehmigt worden.
Koblenz
Neuwied, den 27.4., 1987

Ansetzung
Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 1.5., 1986 bis 7.6., 1986 öffentlich ausgestellt.
Koblenz
Neuwied, den 27.4., 1987



Plangrundlage
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezuglich des Flurstücksbestandes - mit amtlichem Katasternachweis nach dem Stand vom 02.07.1985 überein.
Neuwied, den 25.05., 1985

Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 22.09.1987 aufgestellt worden.

Genehmigung
Dieser Plan hat gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 1.5., 1986 bis 7.6., 1986 öffentlich ausgestellt.

Satzungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) vom Rat der Stadt Neuwied am 25.5., 1986 als Satzung beschlossen worden.

Bekanntmachung
Die öffentliche Bekanntmachung des Rates der Stadt Neuwied vom 27.4., 1987 ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit Bescheid vom 27.4., 1987 Az.: 52/87-17... genehmigt worden.
Koblenz
Neuwied, den 27.4., 1987

Ansetzung
Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 1.5., 1986 bis 7.6., 1986 öffentlich ausgestellt.
Koblenz
Neuwied, den 27.4., 1987

SATZUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 255 "AUF DEM PIRLICH" STADTEIL HEIMBACH-WEIS

AUFGRUND DER §§ 2, 9 ABS. 4 UND § 10 BUNDEBAUGESETZ (BBauG) IN DER NEUFASSUNG V. 18. AUGUST 1976 (BGBl. I S. 2286) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IN STADTEBAURECHT V. 06. JULI 1979 (BGBl. I S. 949), DER BESTIMMUNGEN DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (GRUNDNUTZUNGSVERORDNUNG - BaunVO - V. 15. SEPTEMBER 1977 (BGBl. I S. 1757) SOWIE DER LANDESBBAUVERORDNUNG V. 30. JULI 1981 (BGBl. I S. 833), DES § 123 ABS. 3 LANDESBBAUVERORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBBauO) IN DER FASSUNG V. 20. JULI 1982 (GVBl. S. 264), DES § 17 LANDESBBAUVERORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ VOM 14. DEZEMBER 1973 (GVBl. S. 419) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS ZWEITE LANDESGESETZ ZUR ÄNDERUNG DER GEMEINDEORDNUNG UND DER LANDESKREISVERORDNUNG V. 21. DEZ. 1978 (GVBl. S. 770) HAT DER STADTRAT AM 1987 FOLGENDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 255 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VON DER BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ AM 1987 GENEHMIGT.

§ 1 GELTUNGSBEREICH
IN GELTUNGSBEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANE LIEGEN FOLGENDE FLURSTÜCKE: GEMARKUNG HEIMBACH, FLUR 12, FLURSTÜCKE-NR. 52/10 TLV, 36/2 STR., 34/4 STR. TLV., 322/5 STR., 322/7, 323/3, 327/1, 330/3, 336/3, 339/2, 343/3, 343/4, 343/5, 349/4, 349/5, 349/4, 357/4, 357/12, 363/2, 357/17, 357/18, 357/19, 357/20, 371/4, 379/4, 380/4, 285/15 STR. TLV., 154/23, 154/24, 154/25, 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, 154/32, 154/33, 154/34, 164/3, 164/3, 177/3, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 162/1, 255/8, 255/7, 255/6, 254/2, 255/16, 255/15 STR., 254/4 STR., 253/1, 252/1, 251/3, 254/3, 251/2, STR., 250/2 STR., 250/3, 248/3, 248/4, 249/3, 249/4, 249/2 STR., 248/2 STR., 241/2 STR. TLV., 193/5, 193/4, 508/4 STR. TLV., 232/1 STR., 232/2 STR., 232/1 STR., 258/15 STR. TLV., 371/2 STR., 380/2, 386/2, 1942/388, 1925/397, 1926/397, 388, 389, 390, 391 STR.

§ 2
DIE GENAUE ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERGIBT SICH AUS DER PLANZEICHNUNG.

§ 3
BESTANDTEILE DER SATZUNG SIND DIE PLANZEICHNUNG, DIE ZEICHNERKLÄRUNG, DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE FESTSETZUNGEN ZUR GRUNDLÄGERGESTALTUNG.

§ 4
FÜR DEN BEREICH DIESER BEBAUUNGSPLANE WERDEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 255 VOM 10.10.1977 AUFGEHOBEN.

§ 5
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEKANNTMACHUNG NACH ABGABE DES § 12 BUNDEBAUGESETZ RECHTSVERBINDLICH.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G
ZUR VERSTÄNDLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANE
GEM. PLANZEICHNERVERORDNUNG 1981 (PlanZV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WR REINES WOHNGEBIET (3 BauNVO)
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ 0,20 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GFZ 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTGRENZE)

FLURSTÜCKE
FH max. 11 m HOCHSTGRENZE FIRSTHOHE ÜBER OK.-EG.-FB.
FH min. 6 m MINDESTGRENZE FIRSTHOHE ÜBER OK.-EG.-FB.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
SD SATTELDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 18 BIS 60 GRAD
WD FLACHDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 18 BIS 60 GRAD
- - - - - FRSTRICHTUNG ZWINGEND

VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSEVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSEBEGRENZUNGSLINIE
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN
EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
PRIVATE VORGARTENFLÄCHE

PLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN
ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GRÄBEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
ZWECKBESTIMMUNG:
Gg GARAGEN GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- - - - - MIT GEH.-, FAHR.- U. LEITUNGSSTR. ZU BELASTBARE FLÄCHEN
- - - - - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- - - - - OBERBÜRGERMEISTER
- - - - - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
TREPPE
VORHANDENE WOHNKERDE
VORHANDENE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
VORHANDENE MAUERN ODER STÜTZMAUERN
VORHANDENE BUSCHUNGEN

Gem. Heimbach Flur 12 'Auf dem Pirlich'

Plan Nr. **255** Maßstab **1:500**

neuwied
Stadtentwicklung
Abt. Stadtplanung

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung	Verkehrsplanung	Verbindliche Bauleitplanung
Juni 85	gerechtes Sachverhalt	gerechtes Sachverhalt	gerechtes Sachverhalt

Plan Nr. 255
Bürgermeister