Satzung

Bebauungsplan Nr. 267 - Heimbach-Weis, Tennisanlage

Aufgrund der §§ 2, 9 Abs. 2 und 1o BBauG vom 23. Juni 196o (BGBl. I S. 341), der §§ 124 und 129 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 4 LBauO vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53), des § 1 der 8. LVO vom 4. Februar 1969 (GVBl. S. 78) zur Durchführung der LBO und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419) hat der Stadtrat am __________ folgenden Bebauungsplan Nr. 267 als Satzung beschlossen, der von der Kreisverwaltung Neuwied am ______________, Az.: ______________ genehmigt worden ist.

§ 1

Geltungsbereich

Die Plangrenze verläuft vom Ausgangspunkt Waldstraße gegenüber dem Haupteingang Zoo Neuwied in westlicher Richtung an der Südseite des Flurstückes Nr. 16o, Flur 9, Gemarkung Weis, bis zum Flurstück Nr. 242, knickt dann nach Norden ab bis zur Waldstraße. Sie folgt ortseinwärts in westlicher Richtung der Waldstraße bis zur Flurgrenze, Flur 9/Flur 6. Sie überspringt, dieser Flurgrenze folgend, die Waldstraße, knickt dann in nordwestlicher Richtung ab und verläuft bis zum Flurstück Nr. 1595/2, Flur 6, verläuft in gleicher Richtung weiter südwestlich der Flurstücke Nr. 1595/4, 1595/3 und 1596/1, Flur 6, knickt dann in nördlicher Richtung ab und verläuft der Flurstücksgrenze Nr. 1596/1 folgend bis zum Flurstück Nr. 329, Flur 9, folgt dann in nordwestlicher Richtung der Flurgrenze Flur 6/Flur 9, überspringt den Weiser Bach bis zum Schnittpunkt der Fluren 6 und 9 Weis sowie Heimbach, Flur 15. Hier knickt sie im stumpfen Winkel ab und folgt dem Weiser Bach entlang der Flurgrenze Heimbach, Flur 15, ca. 4oo m in nordöstlicher Richtung bis zum Flurstück Nr. 484/1, Flur 15, Heimbach. Dann überspringt sie den Weiser Bach und verläuft innerhalb der Flur 9 Weis in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze der Flurstücke Nr. 37o, 692/383, 693/384, 4o8 und 4o7, knickt dann in südlicher Richtung ab und verläuft weiter an der Ostgrenze der Flurstücke Nr. 4o7 und 417. Im weiteren Verlauf knickt sie im fast rechten Winkel in östlicher Richtung ab und verläuft an der Nordgrenze der Flurstücke Nr. 419, 42o, 439, 438 und 437. Hier knickt sie im spitzen Winkel in südöstlicher Richtung ab, verläuft weiter an der Ostgrenze des Flurstückes Nr. 437, durchschneidet das Flurstück Nr. 428 und verläuft weiter an der Ostgrenze des Flurstückes Nr. 436 sowie der Ost- und Nordgrenze des Flurstückes Nr. 43o, überspringt in südlicher Richtung die Waldstraße, knickt dann in westlicher Richtung ab und verläuft zwischen Zoo Neuwied und Waldstraße bis zum Ausgangspunkt vor dem Haupteingang Zoo Neuwied.

Innerhalb dieses Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Weis, Flur 6: Nr. 1596/1, 1595/3, 1595/4, 1595/2.

Gemarkung Weis, Flur 9, 329, 33o, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 34o, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 733/349, 734/349, 35o, 351, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 36o, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369/1, 369/2 tw. Bach, 37o, 692/383, 693/384, 4o7, 4o8, 352, 645/4o9, 646/4o9, 41o, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 42o, 269, 27o/1, 27o/2, 271, 272/1, 272/2, 273, 274/1, 274/2, 275/1, 275/2, 276, 277, 278, 279, 74o/28o, 689/286 741/28o, 684/281, 683/281, 282, 283, 284, 285/1 tw. Straße, 285/2 tw. Str. 690/286 287, 288, 289, 29o, 291, 292, 293, 776/294, 722/295, 723/295, 774/296, 775/296, 297, 298, 299, 3oo, 3o1, 3o2, 3o3, 3o4, 3o5, 3o6, 3o8, 731/3o9, 732/3o9, 31o, 3o7, 311, 312, 313, 314, 715/315, 716/315, 316, 317, 318, 319, 32o, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327/1, 327/2, 328, 285/3 tw. Straße, 16o, 437, 438, 439, 428 tw., 43o, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 68o/44o, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 45o, 451.

§ 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.

Textliche Festsetzung

Bebauungsplan Nr. 267 - Heimbach-Weis, Tennisanlage -

Art der Nutzung

1. Im Bereich der ausgewiesenen Sonderfläche "SO" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 Baunutzungsverordnung sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO. Die lt. § 4 Abs. 2 Ziff. 1 (Wohngebäude) sowie Abs. 3 Ziff. 1 und 2 sowie 4 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen.
2. Im ausgewiesenen reinen Wohngebiet "WR" sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen

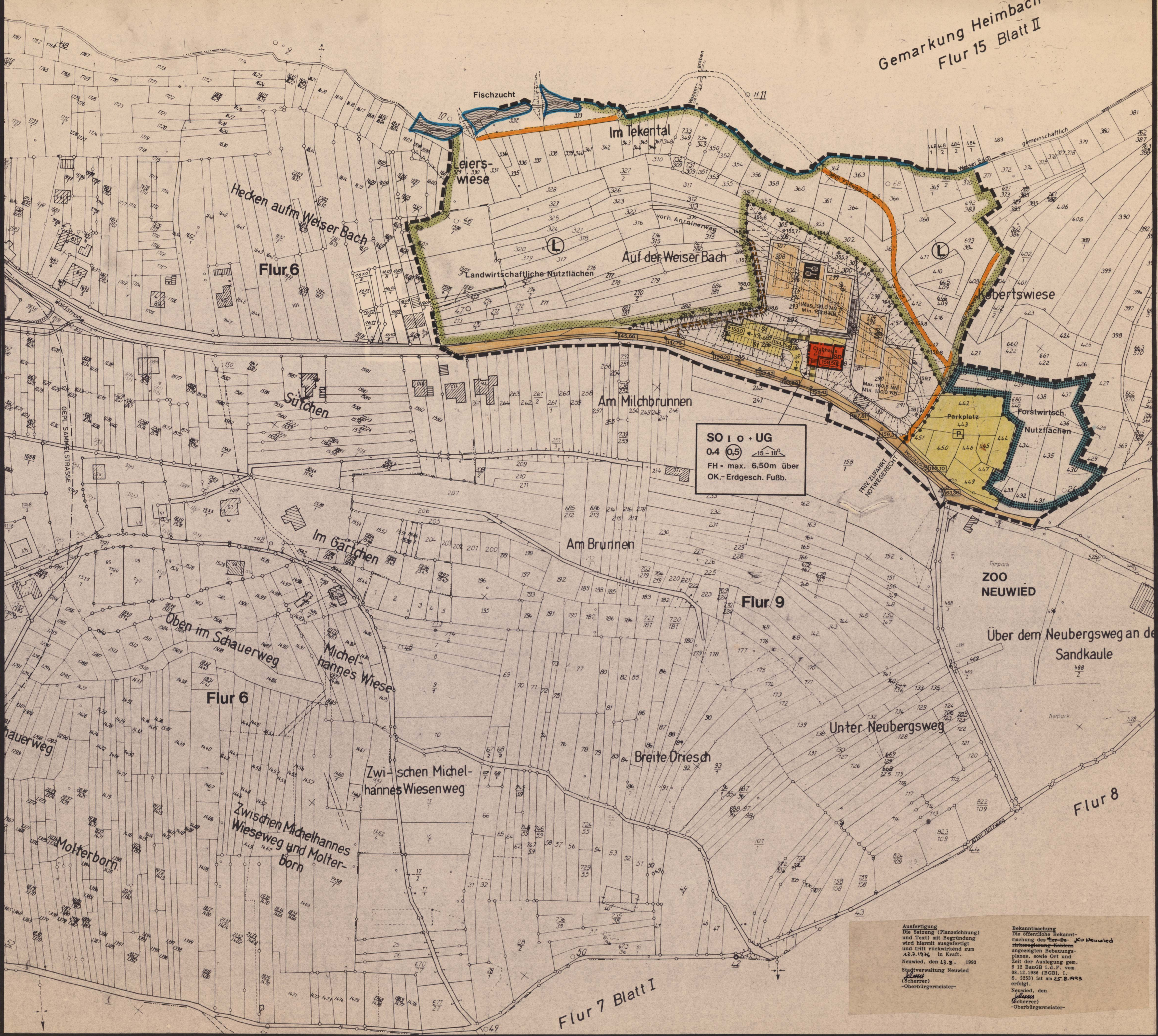
1. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge innerhalb der Sonderfläche sind nur in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Stellplätze sind entsprechend den ausgewiesenen NN-Höhen und dem Grünordnungsplan anzulegen. Für die Anlage der Zufahrten sowie Ausbildung der Rampen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) sowie die baurechtlichen Vorschriften anzuwenden.
2. In den Vorgärten des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" (Bereich zwischen Baulinie/-grenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig. Müllboxen werden zugelassen.

Bauweise

1. Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
2. Die zulässige Dachform, Firsthöhe sowie die im Plan eingetragenen Sockelhöhen sind verbindlich festgelegt. Sofern keine verbindliche Sockelhöhe festgelegt ist, darf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 5o cm über der angrenzenden Verkehrsfläche im Eingangsbereich liegen.
3. Garagen müssen einen mindestens 5,oo m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben.
4. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Neigung/Steigung der Zufahrtsrampe kleiner als 15 % und an der Straßengrenze im Stauraumbereich auf eine Länge von 4,oo m eine Neigung/Steigung von max. 1o % zur Waagerechten eingehalten wird.

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. 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 Bebauungsplanes ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen.
3. Bei Satteldächern ist nur dunkelfarbiges Material, Dachziegel, Schiefer o.ä. zu verwenden.
4. Drempel sind nur bis zu einer max. Höhe von 3o cm zulässig, sofern sie konstruktiv erforderlich sind.
5. Dachgauben sind nicht zulässig. Einliegende Fenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtbreite max. 25 % der Trauflänge und im einzelnen 3,oo m nicht übersteigt.
6. Garagen und Nebengebäude sind flach oder in Verbindung mit dem Dach des Wohnhauses abzudecken und in Massivbauweise auszuführen. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauflucht einzuhalten.
7. Gruppengaragen sind in Bezug auf die Höhe, den vorgelagerten Platzflächen sowie der Verwendung des Materials gleichartig zu gestalten.
8. Die eingeschossigen Häuser dürfen entlang der Verkehrsfläche (Fahrstraßen) und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel von 1o cm erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o.ä. in transparenter Form zu verwenden. Die erforderlichen Ballfangnetze sind nach den Richtlinien des Deutschen Sportbundes in transparenter Form aus kunststoffüberzogenem Maschendraht zu gestalten, wobei auf den Landschaftsschutz besondere Rücksicht zu nehmen ist. An den übrigen Grenzen dürfen kunststoffüberzogener Maschendraht oder Spriegelzaun lt. landesrechtlichen Vorschriften errichtet werden.
Stützmauern entlang den Verkehrsflächen und Vorgartenbereichen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind bis max. 75 cm Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,25 m Höhe zulässig.
Abstützungen durch Veränderung des natürlichen Geländes im Bereich der Stellplätze und der Sportanlagen sind als Palisaden bis max. 1,20 m Höhe in massiver Holzbauweise zulässig.
9. Abgrabungen und Aufschüttungen von Erdbaukörpern sind bis zu einer max. Neigung Höhe : Breite = 1 : 1,5 für die Stellplatz- und 1 : 3 für die Spielfeldbereiche zulässig.



Ausfertigung
Die Satzung (Planzeichnung) und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt und tritt rückwirkend zum 13.7.1976 in Kraft.
Neuwied, den 23.8. 1993
Stadtverwaltung Neuwied
(Scherrer)
-Oberbürgermeister-

Bekanntmachung
Die öffentliche Bekanntmachung des ~~der Bezirksregierung Koblenz~~ KV Neuwied angezeigten Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) ist am 25.8.1993 erfolgt.
Neuwied, den
(Scherrer)
-Oberbürgermeister-

Zeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

WR	Reines Wohngebiet	SO	Sondergebiet
O	offene Bauweise	0,4	Grundflächenzahl
I + UG	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze und ausgebautes Untergeschoß	(0,5)	Geschoßflächenzahl

Begrenzungen

Baugrenze	Grenze des rämlichen Geltungsbereiches des BPL.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Flurgrenze	Straßenbegrenzung

Verkehrs- und Wasserfächen

öffentliche Verkehrsfläche	private Verkehrsfläche
Wasserfläche	gepl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gestalterische Festsetzungen

FH	Firsthöhe	15–18°	Dachneigung
SD	Satteldach		Stützwand
P	privater Parkplatz		geplante Böschung
	forstwirtsch. Nutzfläche		landwirtsch. Nutzfläche
155,62	geplante Geländehöhe		

Weitere Nutzungsarten

	Treppe	(L)	Landschaftsschutz
	Fußweg geplant		Tennisanlage
St	private Stellplätze		

Bestandsangaben

	Wohngebiet		Nebengebäude
	abzubrechende Bebauung	147,23	derzeitige Geländehöhe

Planunterlage Gegen die in nebenstehenden Plan und Text sowie die in der Begründung vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen werden Bedenken nicht erhoben.
Für die Eigentumsgrenzen bleibt allein der Katasternachweis maßgebend.
Neuwied, den 26.2.1976
Katasteramt Neuwied
i. V. Reichling
Vermessungsrat

Aufstellung Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 28.8.1975 aufgestellt worden.

Offenlegung Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 3. 3. 1976 bis 5. 4. 1976 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluß Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Stadt Neuwied am 26. 5. 1976 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den 10. 6. 1976
i.V.
Bürgermeister

Bekanntmachung Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Neuwied sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ist am 13.7.1976 erfolgt.
Neuwied, den 24. 9. 1976
i.V.
Bürgermeister

Genehmigung Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Bescheid vom 23.6.1976 Az. ABT 6-60 genehmigt worden.
Neuwied, den 23. 6. 1976
Kreisverwaltung Neuwied
i.A.
Oberbaurat

Gem. Weis , Flur 9 ›Tennisanlagen‹						
Plan Nr. 267			Maßstab 1:1000			
Datum	Vorbereitende Bauleitplanung		Verkehrsplanung		Verbindliche Bauleitplanung	
	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.
Febr. 76						
Amt 61	Amtsleiter			Bürgermeister		

neu wied
Stadtentwicklung
Abt. Stadtplanung