Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 272 - Heimbach-Weis, "Auf der Bing" -

Stand: Juli 1986

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) 1. Die Art der Nutzung wird entsprechend dem Planinhalt teils als reines Wohngebiet (WR), teils als allgemeines Wohngebiet (WA), teils als Mischgebiet (MI) im Sinne der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 festgesetzt.
- 2. Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 4. Im Mischgebiet (MI) sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zuläs-

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 5. Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des Vorhabens einnehmen, ihre Ausladung das Maß von 0,6 m nicht überschreitet und um die Ausladungstiefe von der seitlichen Grenze zurückweichen.
- 6. Im Mischgebiet muß die Hauptfirstrichtung parallel zu den Straßen verlaufen, an Straßenecken können Sonderlösungen zugelassen werden.
- 7. Bei der Errichtung von Garagen müssen die Außenwände, die Zu- und Abfahrtsöffnungen enthalten, von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten. Dies gilt auch dann, wenn die festgesetzen Baugrenzen einen geringeren Abstand erlauben.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BBauG)

- 8. Auf den als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. LBauO genehmigungspflichtig sind. Als Ausnahme kamn ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer Breite von 2,5 m neben einer notwendigen Garagenzufahrt zugelassen werden.
- 9. Für jedes Baugrundstück ist die Errichtung von nur einer Grundstückseinund -ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 5,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann für Grundstücke, die eine Straßenfrontlänge von 30,0 m und mehr aufweisen, eine weitere Zufahrt bis zu der vorstehend angegebenen Breite zugelassen werden.

Festsetzungen gem. § 39 h BBauG

Heimbach

- 10. Die im Plan als "zu erhalten" bezeichneten Gebäude wirken sich in ihrer äußeren Gestalt für das Ortsbild besonders prägend aus.
- 11. Hinweis: Die Sockelhöhen der Gebäude werden gem. § 21 LBauO von der unteren Bauaufsichtsbehörde festgesetzt.

B) Festsetzungen zur Baugestaltung (§ 123 Abs. 5 LBauO)

Dachform und Dachneigung

- Satteldächer und ge-1. Als Dachformen sind gleichgeneigte geneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Abstand zwischen dem hochliegenden und dem tiefliegenden First max. 1,20 m, senkrecht gemessen, betragen. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise Sonderlösungen zugelassen werden.
- 2. In den Dachgeschossen oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse ist die Ausbildung von Drempeln von mehr als 0,30 m unzulässig.

Dachflächengliederung

- 3. Zulässig sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel. Die Summe der Länge der vorstehend aufgeführten Dachaufbauten und -einschnitte darf 1/2 der jeweiligen Dachfront nicht überschreiten. Einzelelemente dürfen nicht länger als 5,0 m ausgeführt werden.
- 4. Dachaufbauten und -einschnitte müssen von freistehenden Giebeln einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Der Abstand einzelner Gauben untereinander muß mind. 1,0 m betragen.
- 5. Die Höhe von Dachgauben darf nicht mehr als 1,5 m (senkrecht gemessen) über der Dachhaut betragen. Bei Einzelgauben bis zu einer äußeren Breite von 1,40 m kann ausnahmsweise eine Höhe bis zu 1,90 m zugelassen werden, wenn das Gaubendach nicht als abgeschlepptes Dach ausgeführt wird.

6. Die Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden müssen eine Beschichtung mit dauerhafter, heller, putzähnlicher Struktur erhalten.

Werbeanlagen

- 7. Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen je Einzelanlage eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.
- 8. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von vor die Gebäudeflucht auskragenden Werbeanlagen ist bis zu einer Höhe von 2,5 m und über die Trauflinie der Gebäude unzulässig. Die zulässige Ausladung von Werbeanlagen beträgt max. 0,80 m. Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche darf 3 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten. An den Fassaden der Gebäude, die wegen ihrer prägenden Wirkung auf das Ortsbild als "zu erhalten" festgesetzt sind, darf die Abwicklung der Werbeanlagenfläche 1 v. H. der jeweiligen Fassadenfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

9. Die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. Vorgartenbegrenzungslinie dürfen nur mit Einfriedungen bis zu max. 0,75 m Gesamthöhe versehen werden. Die Einfriedung kann einen massiven Sockel bis zu 0,15 m über angrenzender Verkehrsfläche erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o. ä. in transparenter Form zu verwenden. Grelle Farben bzw. Materialien sind Einfriedungsmauern sind unzulässig.

- 10. An den übrigen Grenzen sind, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, kunststoffüberzogene Maschendraht- oder Holzspriegel- und -lattenzāune einschl. 0,2 m hohem massivem Sockel bis max. 1,20 m Gesamthöhe zulässig. Es sind nur landschaftsgerechte Materialien zu verwenden.
- 11. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind nur zulässig, soweit sie gem. § 19 LBauO für den Belichtungsbereich von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß erforderlich sind.
- 12. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,0 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 2,5 oder flacher angeböscht wird.
- C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (§ 123 LBauO und § 17 LPflG)
- 1. Die nicht bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Ortsbildes als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher zu gliedern. Es wird empfohlen, die unter Ziff. C 2 aufgeführten Pflanzenarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze nur max. 25 v. H. des verwendeten Pflanzmaterials ausmachen.
- 2. Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten sowie alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Bāume

Roteiche Quercus rubra Stieleiche Quercus robur Carpinus betulus Hainbuche Rotbuche Fagus silvatica Vogelbeere Sorbus aucuparia (x) Nord. Vogelbeere Sorbus aria Baumhasel Corylus colurna Winterlinde Tilia cordata

Nadelhölzer

Lärche Larix decidua (+) Douglasie Pseudotsuga douglasie (+) -Kiefer Pinus silvestris Tsuga canadensis Helmlocktanne

Sträucher

Roter Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuß Corylus avellana Hundsrose Rosa canina Rosa rubrifolia Rotblättr. Rose Wildrosen Rosa spinossima Cornelkirschen

D) Ordnungswidrigkeiten

Cornus mas

- 1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte B und C zuwider handelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
- 2. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000. -- DM geahndet werden.

Satzung

Bebauungsplan Nr. 272 I-Heimbach-Weis, Bereich"Auf der Bing"

Aufgrund der \$\$ 2, 9 Abs. 4, \$ 10 und \$ 39 h Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung v. 18. August 1976 (BGB1. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht v. 06. Juli 1979 (BGB1. I S.949) der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstükke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) v. 15. September 1977 (BGB1. I S. 1757) sowie der Planzeichenverordnung v. 30. Juli 1981 (BGB1. I S.833), des § 123 Abs. 5 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung v. 20. Juli 1982 (GVB1. S. 264), des § 17 Landespflegegesetz (LPf1G) in der Fassung v. 05. Februar 1979 (GVB1. S. 36) und des \$ 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVB1. S.419) zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung v. 21. Dezember 1978 (GVB1. S. 770) hat der Stadtrat am 198 folgenden Bebauungsplan Nr. als Der Bebauungsplan wurde von der Bezirksregierung Koblenz am......198

Geltungsbereich

Das Plangebiet läßt sich wie folgt abgrenzen:

Az.: genehmigt.

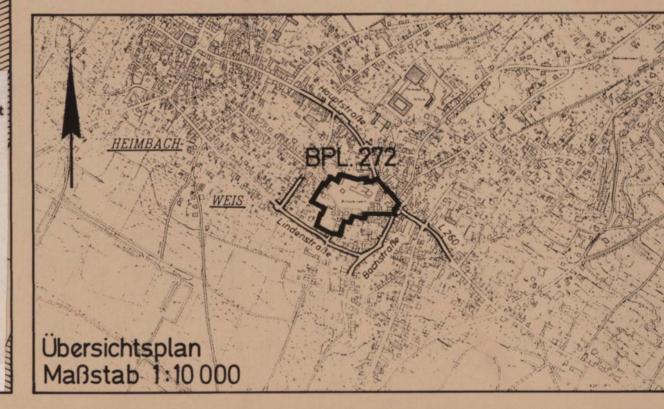
Ausgehend von dem Haus Nr. 13 an der Hauptstraße in Richtung Bendorf zur Bachstraße und Unterbüngstraße bis zum Haus Unterbüngstraße 3 a, von dort weiter über die Grenze zum Flurstück Gemarkung Weis, Flur 5, Nr. 569, 1210/572, 598/4, 581,1468/580, 1473/585, 1475/584, 586, durchschneidet dann das Flurstück 585/3 (Bertramstraße) in Höhe der nördlichen Grenze des Flurstückes 685/3 und verläuft entlang dieser Grenze und weiter vorbei an den Flurstücken 685/2, 694/10 und 694/11, wendet sich dann nach Norden und verläuft über die östliche Grenze der Flurstücke 694/9, 696/2 bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 710/2, durchschneidet das Flurstück 702/1 und trifft auf die Südwestecke des Flurstückes 1478/724 und verläuft über die westliche Grenze des Flurstückes 1478/724 zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 720, umfährt dieses Flurstück auf der östlichen und nördlichen Grenze und führt dann über die nördlichen Grenzen der Flurstücke 715/1, 716/1 und 717/2 auf die Grenze zwischen den Gemarkungen Weis (Flur 5) und Heimbach (Flur 10), folgt dieser Grenze in nördlicher Richtung über die Unterbüngstraße hinweg bis zum Flurstück 815/1 in der Flur 5 der Gemarkung Weis und verläuft weiter in östlicher Richtung entlang der Grenze dieses Flurstückes und weiter entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 800/11 und 800/12 zur Hauptstraße. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeich-

Bestandteil der Satzung sind die Planzeichnung, die Zeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Grünflächengestaltung.

5 3 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach Maßgabe des § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.



Zeichenerklärung (gem. Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) ART DER BAULICHEN NUTZUNG WR Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete MI Mischgebiete MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Geschoßflächenzahl Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze FH 10.5 maximal zulässige Firsthöhe über O.K. Straße BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN O offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig geschlossene Bauweise ---- Baugrenze Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P őffentliche Parkfläche FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität Verkehrsgrün (öffentlich) Private Grünflächen PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT Anpflanz en von Sträuchern REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR TÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN (E) Umgrenzung von Erhaltungsbereichen Stellplätze Garagen Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezuglich des Flurstucksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vor2 7. Feb. 1937 erem

Neuwied den 17. Juli 1987

Aufstellung

Dieser Plan ist gemaß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes ı d F. v. 6. 7. 1979 (BGBL I S 949) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom2.6. MAI 1983 aufgestellt

Offenlegung

Dieser Plan hat gemaß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes d. F. v. 6, 7, 1979 (BGBI TS 949) in der Zeit vom 0 9. MRZ, 1987 198 bis 0 9. APR. 19878 offentlich ausgeleden

ı d F v 6. 7. 1979 (BGBI I S 949) vom Rat der Stadt Neuwied am 2 1. MAI/1987 als Satzung the

Neuwied den 20. JULI 1987

Satzungsbeschluß Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes

Bezirksregierung Koblenz Im Auftrag

Koblenz den 09. 10. 87

-Genehmigung-

Ltd. Baudirektor

+ d F v 6. 7. 1979 (BGBL I S 949) mit Bescheid

Hat vorgelegen!

Bekanntmachung der chuzige bei der Bezirksregierung Koblenz sowie Orl und Zeit der AusBaugestfrules i.d. Fr.

Neuwied, den

ist am 25-8, 1993 erfolgt.

Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGB1. I. S. 2253)

8. 12. 1866 (8686 7 \$. 253) 6. 7 1079 (808) 1 \$ 949 ist am 03.11. 1987 erfolgt.

Neuwied der 03 . 11. 1987

BPL. Heimbach-Weis "Auf der Bing" Gemarkung WEIS, Flur 5

Plan Nr. 272 Maßstab 1:500 Verkehrs-Verbindliche Vorbereitende Bauleitplanun Bauleitplanung planung

Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung



neu