

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 BBAuO)

- 1. Die Art der Nutzung wird entsprechend dem Planinhalt... 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 zulässig... 5. Eine Überschreitung der Baugrenzen in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente ist zulässig... 6. Im Mischgebiet muß die Hauptfirstrichtung parallel zu den Straßen verlaufen... 7. Bei der Errichtung von Garagen müssen die Außenwände, die Zu- und Abfahrtsöffnungen enthalten... 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... 9. Für jedes Baugrundstück ist die Errichtung von nur einer Grundstücksein- und -ausfahrt mit einer Gesamtbreite von max. 5,50 m zulässig... 10. Die in 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 Baupestaltung (§ 123 Abs. 5 LBAuO)

- Dachform und Dachneigung 1. Als Dachformen sind glockenförmige Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig... 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... 4. Dachaufbauten und -einschnitte müssen von freistehenden Giebeln einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten... Material und Farben 6. Die Außenwände 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... 8. In Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Straße der Leistung zulässig... 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...

- 10. An den übrigen Grenzen sind, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, kunststoffüberzogene Maschenrand- oder Holzspriegel- und -lattenzäune einstellbar... 11. Abräumungen 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 Gartenterassierungen bis höchstens 1,0 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig... 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... Bäume Quercus rubra - Roteiche, Carpinus betulus - Stieleiche, Fagus sylvatica - Hainbuche, Sorbus aucuparia (x) - Rotbuche, Sorbus aria - Vogelbeere, Corylus colurna - Nord. Vogelbeere, Tilia cordata - Baumhasel, Winterlinde, Nadelhölzer Larix decidua (+) - Lärche, Pseudotsuga douglasii (+) - Douglasie, Pinus silvestris - Kiefer, Tsuga canadensis - Hemlocktanne, Sträucher Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuß, Rosa canina - Hundrose, Rosa rubrifolia - Rotblättr. Rose, Rosa spinosissima - Wildrosen, Cornus mas - Cornelkirschen D) Ordnungswidrigkeiten 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. b 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 (BBAuO) in der Neufassung v. 18. August 1976 (BGBl. I S. 2255) zuletzt geändert durch Gesetz zur Bereinigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsverfahren im Städtebaurecht v. 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) v. 15. September 1977 (BGBl. I S. 1977) sowie der Planungsrechtlichen Festsetzungen für Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung v. 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264), des § 17 Landespflegegesetzes (LPFlG) in der Fassung v. 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36) 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 Landesordnung v. 21. Dezember 1978 (GVBl. S. 770) hat der Stadtrat am 23. Mai 1986 mit dem Beschlusse Nr. 198/86 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde von der Bezirksregierung Koblenz am 03. Mai 1987 genehmigt.

§ 1 Geltungsbereich

Das Plangebiet läßt sich wie folgt abgrenzen: Ausgehend von dem Haus Nr. 13 an der Hauptstraße in Richtung Sandhof zur Bachstraße und Unterbüngstraße bis zum Haus Unterbüngstraße 3 a, von dort weiter über die Grenze zum Flurstück Gemarkung Weis, Flur 5, Nr. 549, 1210/572, 585/4, 581, 1468/580, 1471/585, 1475/584, 586, durchschnittlich 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 südlicher Richtung über die Unterbüngstraße hinweg bis zum Flurstück 811/1 in der Flur 5 der Gemarkung Weis und verläuft weiter in östlicher Richtung entlang der Grenze dieses Flurstückes und weiter entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 800/11 und 800/12 zur Hauptstraße. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2

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

§ 3

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

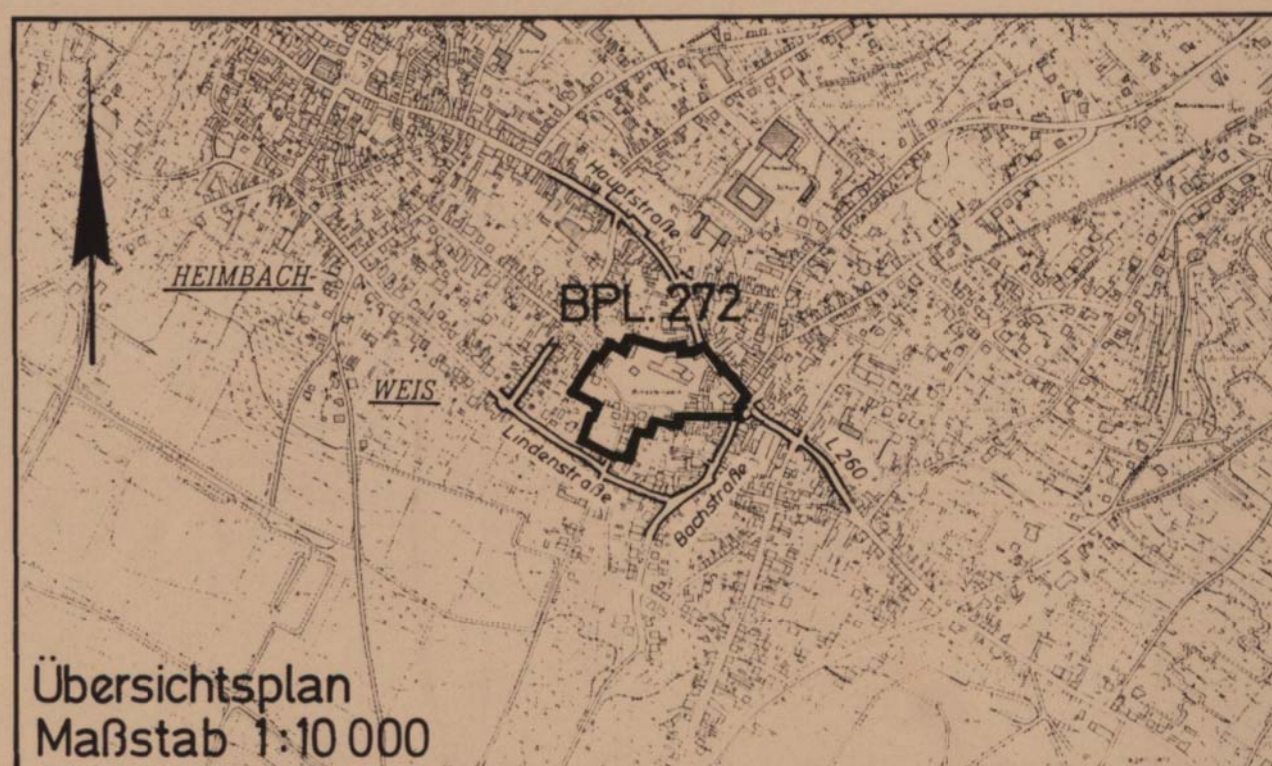
Zeichenerklärung

(gem. Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanZV 81)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG WR II Reine Wohngebiete, WA II Allgemeine Wohngebiete, MI II-III Mischgebiete MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 0,8 Geschößhöhenzahl, 0,4 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze, FH 10,5 maximal zulässige Firsthöhe über O.K. Straße BAUWEISE, BAUWEISEN, BAUGRENZEN offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig, nur Baugruppen zulässig, geschlossene Bauweise, Baugrenze VERKEHRSFÄCHEN Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität GRÜNFLÄCHEN Verkehrsgrün (öffentlich), Private Grünflächen PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHRITT, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT Apfelsien von Sträuchern REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTERBAULICHE SAMERUNGSMASSNAHMEN Umgrenzung von Erhaltungsbereichen SONDRIGE PLANZEICHEN Stellplätze, Garagen, Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Wohngebäude, Nebengebäude, abzustreichende Gebäude oder Gebäudeteile, Gebäudeeinmessung ohne Feststellung der Grenzen, Firstrichtung zwingend, geplante Grundstücksgrenze



Ausfertigung Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt und tritt rückwirkend zum 03.05.1987 in Kraft. Neuwid, den 23. 5. 1983, Scherrer, Oberbürgermeister. Bekanntmachung Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 11 des BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2255) ist am 23. 5. 1987 erfolgt. Neuwid, den 23. 5. 1987, Scherrer, Oberbürgermeister.



Plangrundlage Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 27. Feb. 1987 überein. Neuwid, den 17. Juli 1987. Masteramt Neuwid in Vertretung: Scherrer, Bürgermeister.

Aufstellung Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes i. d. F. v. 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwid vom 2. Mai 1983 aufgestellt worden. Hat vorgelegen! 09. 10. 87. Koblenz, den 09. 10. 87. Bezirksregierung Koblenz im Auftrage: Scherrer, Bürgermeister.

Bekanntmachung Die Bekanntmachung der Satzung bei der Bezirksregierung Koblenz, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2255) ist am 03. Mai 1987 erfolgt. Neuwid, den 23. Mai 1987. Scherrer, Oberbürgermeister.

BPL Heimbach-Weis „Auf der Bing“ Gemarkung WEIS, Flur 5. Plan Nr. 272, Maßstab 1:500. Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung. Includes a logo for 'neuwied' and a compass rose.