SATZUNG

der Stadt Neuwied zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 278 I Heimbach, Bereich zwischen Blocker Straße und dem „Heimbach“ (Siedlung Vierzig Morgen) in der Gemarkung Heimbach

Aufgrund der §§ 1 bis 4a, 8 bis 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBL.I S. 3316) und den Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung, sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Neuwied am die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 278 I Heimbach, Bereich zwischen Blocker Straße und dem „Heimbach“ (Siedlung Vierzig Morgen) in der Gemarkung Heimbach als Satzung beschlossen.

Änderung der Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 278 I der Stadt Neuwied

-Heimbach, Bereich zwischen der Blocker Straße und dem „Heimbach“
-Siedlung Vierzig Morgen-

Gemarkung Heimbach, Flure 8 und 9
sowie
zu der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Heimbach, Flur 35, Flurstück Nr. 31/12

Punkt 10.0 der bestehenden Textlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

10.0 <u>Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)</u>

10.1 Die in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/12 in einer Größenordnung von 11.000 m² von der Stadt Neuwied zur Verfügung gestellte Ausgleichsfläche wird den Eingriffen "Bebauung" und "Erschließung" wie folgt zugeordnet:

87 % der Fläche und Maßnahme der Ausgleichsfläche werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB den Wohngrundstücken nach überbaubarer Grundstücksfläche zugeordnet. Die betreffenden Wohngrundstücke sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (graue Unterlegung).

13 % der Fläche und Maßnahme der Ausgleichsfläche werden auf der Grundlage des § 127 Abs. 2 BauGB den Erschließungsstraßen zugeordnet. Die betreffenden Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (siehe extra Planzeichnung).

Die übrigen rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 278 I gelten weiterhin fort.

Textliche Festsetzungen

zum
Bebauungsplan-Nr. 278 I der Stadt Neuwied
- Heimbach, Bereich zwischen der Blocker Straße und dem 'Heimbach'
-Siedlung Vierzig Morgen-
Gemarkung Heimbach, Flure 8 und 9
sowie
zu der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Flurstück-Nr. 31/7

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Die in der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz (seit 01.01.2000: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) vom 17.04.1991, zuletzt geändert durch die Änderungs-Verordnung vom 08.10.1993 zugunsten des Landkreises Neuwied und der Stadtwerke Neuwied GmbH festgesetzte Wasserschutzzone III B wird für den Planbereich Nr. 278 I sowie die festgesetzte Wasserschutzzone III A für die Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. (Abgrenzung siehe Eintragung in der Planzeichnung)

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe/Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Im festgesetzten 'Mischgebiet' (MI) sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, sowie die nach Nrn. 6, 7 und 8 zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Weiterhin sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

<u>Hinweis</u>: Die Einschränkungen, die sich aus der unter Pkt. 1 aufgeführten Rechtsverordnung ergeben, sind zusätzlich zu beachten.

3.0 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 Für Teile des festgesetzten 'Reinen Wohngebietes' (WR) -siehe Eintragung in der Planzeichnung- wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude festsetzt.

4.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende und sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) oder Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet. Die zulässige Überschreitung wird auf 3,0 m Tiefe und max. 4,0 m Länge begrenzt. Sofern die vordere Baugrenze hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 3,0 m einzuhalten.

4.3 Die Gebäuderichtung entspricht der Firstrichtung und ist verbindlich. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

5.0 Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 12 BauNVO)

5.1 Innerhalb der Vorgartenfläche (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen, Fahrradabstellplätzen, Zugängen, Zufahrten, Einfriedungen und Stützmauern, unzulässig.

5.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Stützmauern und Anlagen zur Gartengestaltung wie z. B. Pergolen unzulässig. Ebenfalls als Ausnahme ist ein Garten- bzw. Gerätehaus bis 50 cbm umbauten Raum zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

5.3 <u>Garagen</u> sind außerhalb der überbaubaren Flächen in den seitl. Abstandsflächen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig, soweit die Garagenhinterkante die festgesetzte hintere Baugrenze nicht überschreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
Für <u>Stellplätze</u> und überbaubare Stellplätze (Carports) gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze und Carports sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

5.4 Private Grundstücksein- und ausfahrten sind bis max. 5,0 m zulässig.

6.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die auf den Grundstücken zulässigen Befestigungen (Zuwegungen, Terrassen usw.) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hierauf anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

6.2 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden oder ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
Sofern aus hydrogeologischen Gründen oder aufgrund entgegenstehender Bestimmungen eine breitflächige Versickerung nicht stattfinden kann, kann als Ausnahme die Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation gestattet werden.

6.3 Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- und erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.

7.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt dafür ist die mittig vor dem Gebäude liegende Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

7.2 Tiefgaragen sind nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15 % beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von mind. 5,0 m vorhanden ist.

8.0 Festsetzungen auf Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Für die Grundstücke, die im Bebauungsplan mit 'A' gekennzeichnet sind, (1. Bauzeile entlang der Blocker Straße (L 260), ist ein resultierendes bewertetes Schalldämmaß von R' w, res. ≥ 40 dB nachzuweisen.

<u>Hinweis:</u> Zum Erreichen von R' w, res ≥ 40 dB sind bis etwa zu einem Fensterflächenteil von 40 % folgende Anforderungen an die Bauteile zu stellen:

Außenwände R'w ≥ 50 dB
Fenster, Fenstertüren R'w ≥ 35 dB
Dächer ausgebauter
Dachgeschosse: Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämmaß R' w ≥ 35 dB erforderlich.

Ausführungsbeispiel: Dacheindeckung mit Anforderungen an die Dichtheit (Falzdachsteine bzw. Betondachsteine in Mörtelbettung), Unterspannbahn, > 60 mm Faserdämmstoffe, Unterseite Spanplatten oder Gipskarton mit ≥ 12 mm und ≥ 10 kg /m² auf Zwischenlattung.

8.2 Für die Grundstücke, die im Bebauungsplan mit 'B' gekennzeichnet sind, (2. Bauzeile entlang der Blocker Straße (L 260), ist ein resultierendes bewertetes Schalldämmaß von R' w, res > 30 dB nachzuweisen.

<u>Hinweis</u>: R' w, res = 30 dB wird im allgemeinen bereits dann eingehalten, wenn die Bauteile der Lärmschutzverordnung genügen.

<u>Hinweise zur Lüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern</u>

Im allgemeinen ist die Schalldämmung nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können jedoch nachts bei Schlafräumen Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine 'Stoßbelüftung' oder eine 'indirekte Lüftung' über Flure oder Nachbarräume nur unzureichend lösbar sind.

Da entsprechend DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sollten Fenster von Schlafräumen auf Gebäudeseiten angeordnet werden, die von den maßgeblichen Geräuschpegeln abgewandt liegen. Wo dies nicht möglich ist, wird der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungen empfohlen.

9.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt.
Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten. Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

~~10.0 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB~~

~~10.1 Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat sich die Stadt Neuwie durch Beschluß des Stadtrates verpflichtet, die folgende Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen, herzustellen und fachgerecht zu unterhalten:~~
~~Auf dem städtischen Flurstück Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Flurstück Nr. 31/7 werden im Bereich des vorhandenen Gewässers (Lage: siehe Planzeichnung) zwei Brutflösse errichtet und fachgerecht unterhalten.~~

~~Den neuen Planstraßen A und B, sowie der Bebauung (Graue Unterlegung, siehe Planzeichnung) wird dabei je ein Brutfloss zugeordnet.~~

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 6 LBauO) - § 9 Abs. 4 BauGB.

11.1 **Dachformen und Dachneigungen**

11.1.1 Im Plangebiet sind nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter Form entsprechend der zeichn. Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Ausnahmsweise können auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tiefliegendem First eine Abstand von höchstens 1,40 m zulässig.

11.2 **Dachaufbauten - Dachgauben**

11.2.1 Zwerchhäuser, bandartige Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig.

11.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände kann bis max. 0,90 m als Ausnahme zugelassen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Erker kann auf einer Länge von max. 3,0 m bis max. 1,00 m als Ausnahme zugelassen werden.

11.3 **Drempel**

11.3.1 Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.

11.3.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche Dachhaut - OK Dachgeschoßfertigfußboden anzulegen.

11.4 **Garagen und Nebengebäude**

11.4.1 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude können mit geringerer Neigung als der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

11.5 **Werbeanlagen**

11.5.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 0,5 qm nicht übersteigen.

11.6 **Einfriedungen-Stützmauern-Abgrabungen-Aufschüttungen**

11.6.1 Für die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt. An den übrigen Grenzen ist eine Einfriedung bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

11.6.2 <u>Stützmauern</u> an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tieferliegenden Grundstück), bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

11.6.3 <u>Abgrabungen</u>
Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß die natürliche Geländeform nur insoweit verändert werden darf, als Abgrabungen bis zu 1,0 m tief vor Wohnräumen im Untergeschoß als Ausnahme zugelassen werden können, wenn die Böschungsneigung 1:2 oder flacher ausgeführt wird.

11.6.4 <u>Aufschüttungen</u> sind nur für Terrassen und Gartenterrassierungen bis zu 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn sie zu den Nachbargrenzen mit einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher ausgeführt werden.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (gem. § 86 Abs. 1 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz

12.0 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen der Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.

12.2 Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Verkehrsflächen zur Erschließung zulässiger Anlagen oder Einrichtungen benötigt werden, als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.
Mind. 30 % dieser Flächen sind mit standortgerechter Vegetation zu begrünen. (Vorschläge siehe Pflanzenliste)

12.3 Je 300 m² der nicht bebauten Grundstücksfläche ist ein Gehölz der 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 15-20 cm gemessen 1 m über Gelände) zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten (Vorschläge siehe Pflanzenliste)

12.4 Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind mit hochwachsenden Laubbäumen (Baumhasel - Corylus Colurna). fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang der Erstlingspflanze muß mind. 14 cm betragen, gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche. Die in Verbindung mit den zum Anpflanzen festgesetzten Bäumen anzulegenden Straßenbankette erhalten einen Bodenaufbau aus nährstoffarmen skelettreichen Böden und sind der Spontanvegetation zu überlassen oder mit krautreichen Wiesensaatmischungen einzusähen. Die Mahd erfolgt extensiv, bis 4 x in einer Vegetationsperiode.

12.5 Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten sowie insbesondere alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

12.6 **Pflanzenliste**

<u>Bäume 2. Größenordnung, Hochstamm, Stu 16-18</u>

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel
Sorbus aucuparia	- Eberesche

<u>Obstgehölze: (Hochstämme)</u>

Castanea sativa	- Ess-Kastanie
Juglans regia	- Walnuß
Malus spec. div.	- Äpfel in Sorten
Prunus spec. div.	- Kirschen/Pflaumen
Pyrus spec. div.	- Birnen in Sorten
Sorbus domestica	- Speierling

<u>Sträucher</u>

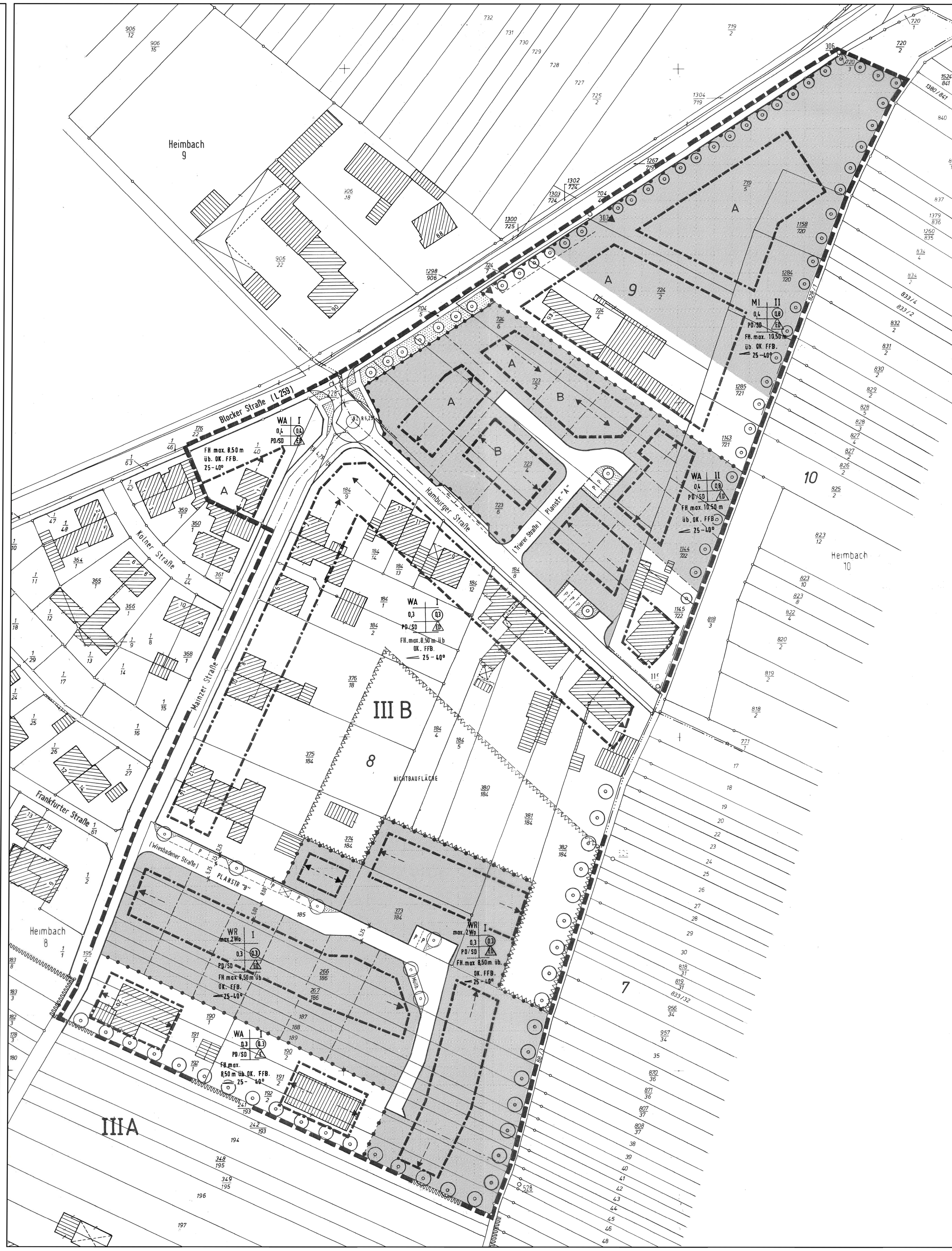
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevig.	- Zweigriffliger Weißdorn
Evonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	- Mispel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Gemeiner Kreutzdorn
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa gallica	- Essig-Rose
Rosa obtusifolia	- Stumpfblättrige Rose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	- Wein-Rose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

12.7 Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

D) Ordnungswidrigkeiten

13.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A bis C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

13.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.



Zeichenerklärung

Zeichenerklärung (nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR	Reines Wohngebiet (überbaubare/nicht überbaubare Fläche)
WA	Allgemeines Wohngebiet (überbaubare/nicht überbaubare Fläche)
MI	Mischgebiete (überbaubare/nicht überbaubare Fläche)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z. B. (0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z. B. 0,4	Grundflächenzahl
z. B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z. B. FH max.8,50m üb. OK. FFB	Firsthöhe maximal 8,50 m über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO)

z. B. E	Nur Einzelhäuser zulässig
z. B. ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO
SD	Satteldach
PD	Pultdach

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
P	öffentliche Parkfläche
▲	Einfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung z. B. Straßenbegleitgrün

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
III B	Zweckbestimmung: Wasserschutzzone III B (nachrichtliche Übernahme gemäß Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Stadt Neuwied v. 29. April 1991)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

10. Sonstige Darstellungen

	Firstrichtung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
z. B. 25°-40°	Dachneigungswinkel
z. B. 2,5 m	Maßangabe
z. B. A	Zuordnungsbuchstabe für Festsetzungen auf Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) (siehe Textfestsetzungen 8.0, 8.1 und 8.2)
Müllb.	Müllbehälterstandplatz
	Zuordnung der Baugrundstücke zur Sammelausgleichsfläche

<u>Nutzungsschablone</u>

Baugebiet mit Anzahl der Wohnein-heiten	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

Höhe baulicher Anlagen
Dachneigung

11. Nachrichtliche Übernahme

z. B. 376/18	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Wohngebäude
	sonstige bauliche Anlagen
	Mauer
	Flurgrenze

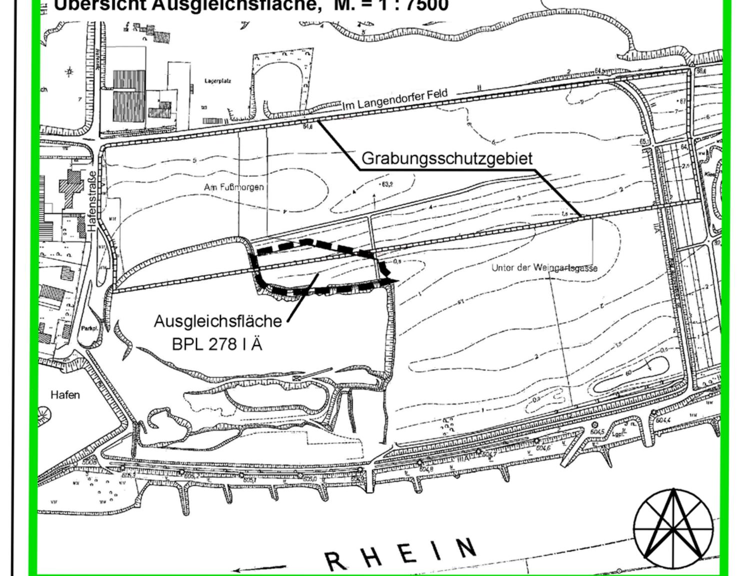
Ausgleichsfläche

für die Eingriffe in Natur und Landschaft
durch den Bebauungsplan **Nr. 278 I Ä** der Stadt Neuwied
-Heimbach, Bereich zwischen Blocker Straße und dem „Heimbach“-
-Siedlung Vierzig Morgen-
in der Gemarkung Heimbach, Flure 8 und 9

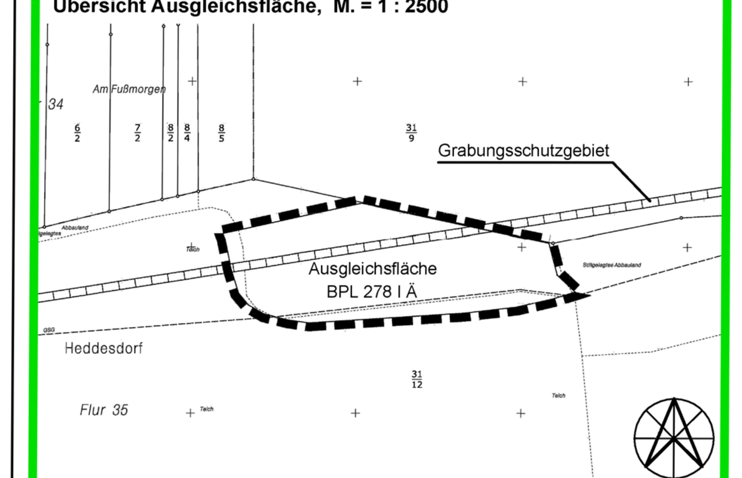
Die Stadt Neuwied verpflichtet sich eine Fläche von 11.000 m² aus dem Flurstück Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/12 als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 278 I -Siedlung Vierzig Morgen- entstehen, zur Verfügung zu stellen und die nachfolgend beschriebene Maßnahme durchzuführen.
Aus dieser Fläche werden 9.570 m² (87%) als Ausgleich dem Eingriff "Bebauung" und 1.430 m² (13 %) als Ausgleich dem Eingriff "Erschließung" zugeordnet.
Die genaue Abgrenzung der Fläche ergibt sich nach der Planzeichnung.

Das auf dieser Fläche intensiv genutzte Ackerland wird in Grünland umgewandelt, das als Wiese oder Weide extensiv bewirtschaftet wird.
Im Falle der Wiesenbewirtschaftung darf die Fläche maximal zweimal pro Jahr gemäht werden, wobei die erste Mahd im Jahr nicht vor dem 15.06. durchzuführen ist.
Bei Beweidung ist im Durchschnitt des Jahres maximal o,5 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) je Hektar zulässig.
Die Anwendung von organischen und mineralischen Düngern ist ebenso ausgeschlossen wie der Einsatz von Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Schädlingsbekämpfung und zur Wachstumsregelung.

Übersicht Ausgleichsfläche, M. = 1 : 7500



Übersicht Ausgleichsfläche, M. = 1 : 2500



Übersicht über die der Ausgleichsfläche zugeordneten Erschließungsstraßen, M. = 1 : 1000
siehe § 10 der textl. Festsetzungen

Verfahrensvermerke

PLANGRUNDLAGE
Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der B-Plan-Zeichnung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08.07.2000 überein.
Die Darstellung der Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen für die getroffenen Ausgleichsflächen stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom überein.
Neuwied, den 08.05.2009
Stadtverwaltung Neuwied
-Geoinformationsabteilung-
(Siegel)
gez. Pfefferkorn
(Pfefferkorn)

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Beschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 278 I wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB am 07.05.2009 vom Rat der Stadt Neuwied gefasst.
Neuwied, den 24.11.2009
(Siegel)
gez. Kilgen
(Kilgen)
Bürgermeister

FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
Die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2009 am Verfahren beteiligt.
Neuwied, den 24.11.2009
(Siegel)
gez. Kilgen
(Kilgen)
Bürgermeister

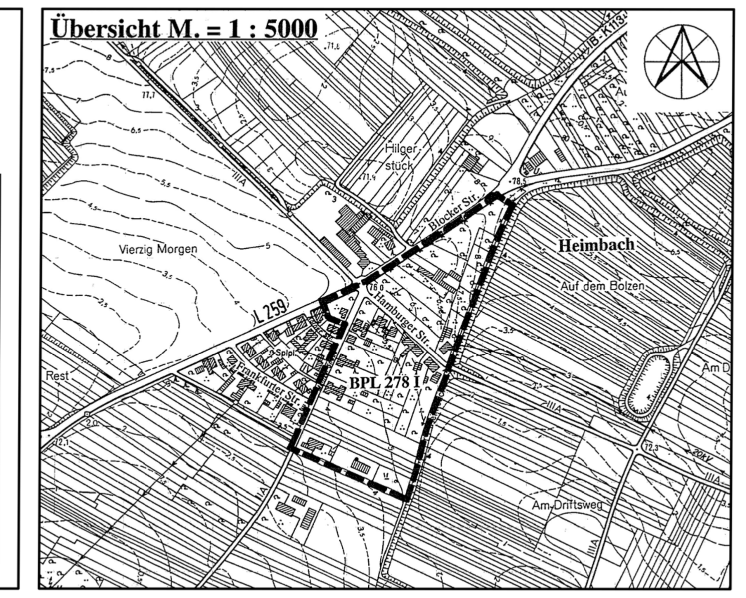
OFFENLEGUNG
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 278 I und die Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
20.09. bis 30.10.2009
(einschließlich) öffentlich ausgelegen.
Neuwied, den 24.11.2009
(Siegel)
gez. Kilgen
(Kilgen)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Bebauungsplanänderung Nr. 278 I ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Neuwied am 17.12.2009 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den 18.12.2009
(Siegel)
gez. Kilgen
(Kilgen)
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Die Bebauungsplanänderung Nr. 278 I mit Satzung (Planzeichnung und Text) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Neuwied, den 18.12.2009
(Siegel)
gez. Roth
(Roth)
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen Bebauungsplanänderung Nr. 278 I ist gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) am 06.01.2010 erfolgt.
Neuwied, den 11.01.2010
(Siegel)
gez. Roth
(Roth)
Oberbürgermeister

Übersicht M. = 1 : 5000



Stadtverwaltung Neuwied
Stadtbauamt Planungsabteilung

Bebauungsplan Nr. 278 I Ä
-Heimbach, Bereich zwischen der Blocker Straße und dem "Heimbach"
-Siedlung Vierzig Morgen-

Gemarkung Heimbach, Flure 8 und 9
sowie
zu der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Heimbach, Flur 35, Flurstück Nr. 31/12
- vereinfachtes Änderungsverfahren -

	Name	Datum
Sachbearbeiter	B. Witzel	Juli 2009
Zeichner	W. Lemke	Juli 2009
Änderung 1		
Änderung 2		

Amtsleiter Bürgermeister Maßstab: 1 : 500