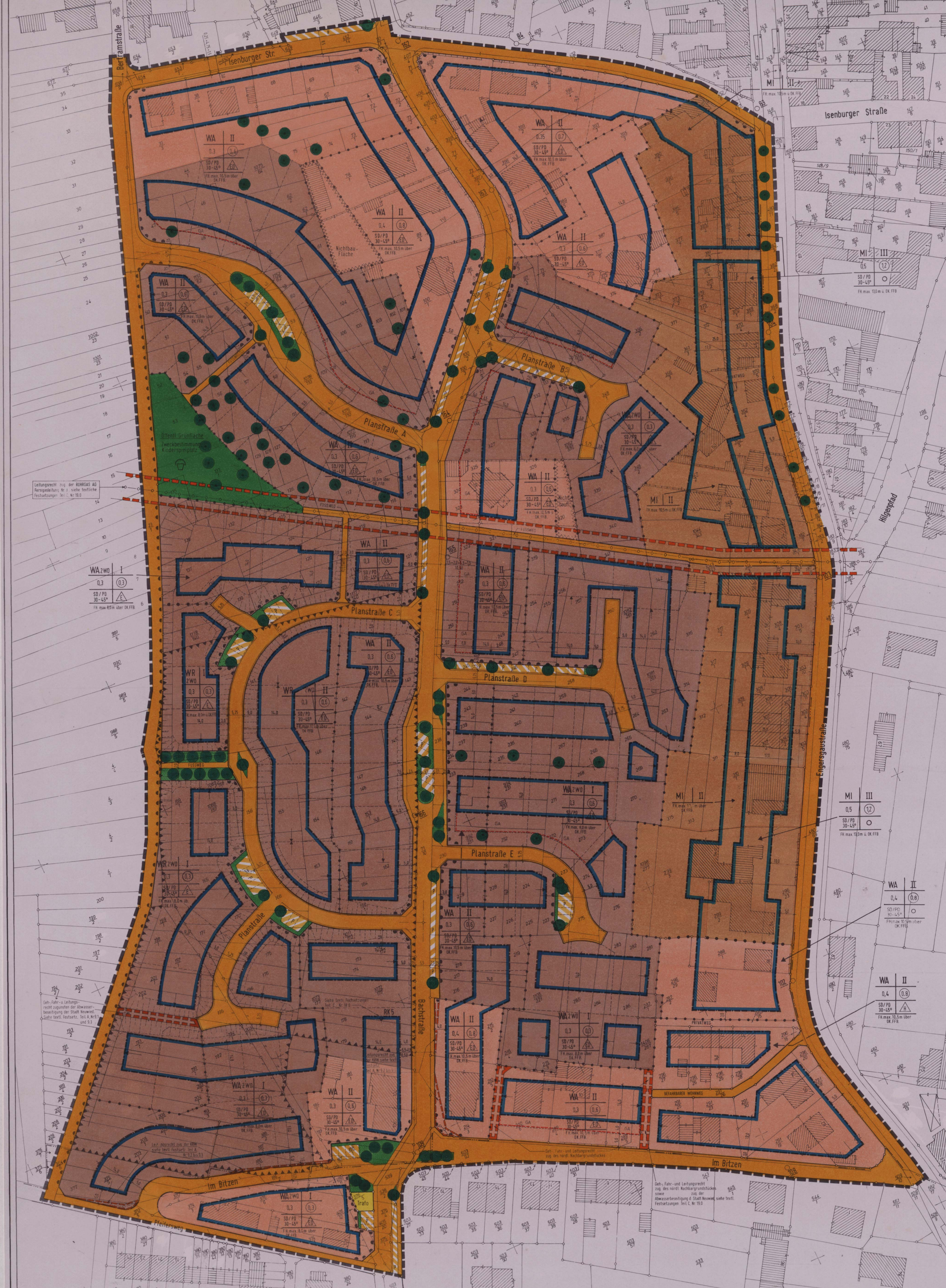
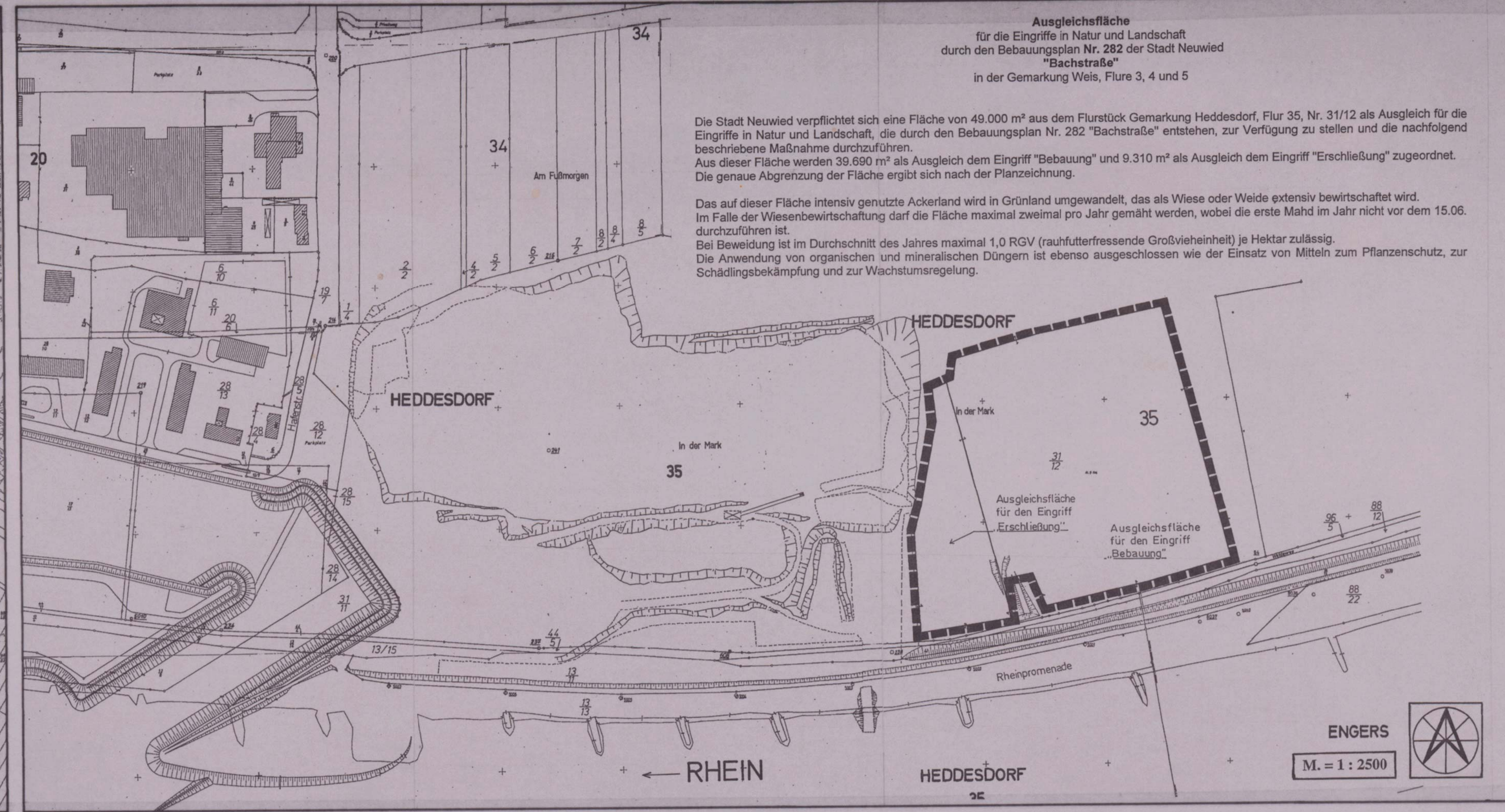




Ausgleichsfläche
für die Eingriffe in Natur und Landschaft
durch den Bebauungsplan **Nr. 282** der Stadt Neuwied
"Bachstraße"
in der Gemarkung Weis, Flure 3, 4 und 5

Die Stadt Neuwied verpflichtet sich eine Fläche von 49.000 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. 282 "Bachstraße" entstehen, zur Verfügung zu stellen und die nachfolgend beschriebene Maßnahme durchzuführen.
Aus dieser Fläche werden 39.690 m² als Ausgleich dem Eingriff "Bebauung" und 9.310 m² 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 1,0 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.

SATZUNG

Bebauungsplan - Nr. 282 der Stadt Neuwied
"Bachstraße"
im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Weis, Flure 3, 4 und 5

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der derzeit geltenden Fassung, der 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 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19) in der derzeit geltenden Fassung, des § 17 Landespflegegesetz (LPflG) vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70) in der derzeit geltenden Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat am 27.03.2003 folgenden Bebauungsplan-Nr.282 als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan - Nr. 282 der Stadt Neuwied

"Bachstraße"

im Stadtteil Heimbach-Weis
Gemarkung Weis, Flure 3,4 und 5

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Die in der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (vormals Bezirksregierung Koblenz) vom 08.10.1993 zugunsten des Landkreises Neuwied und der Stadtwerke Neuwied GmbH festgesetzte Wasserschutzzone III B wird für den Planbereich Nr. 282 nachrichtlich übernommen.

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

2.1 Im festgesetzten "Reinen Wohngebiet" (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Im festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.3 Im festgesetzten "Mischgebiet" (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2.3.1 Für den Bereich der Engersgaustraße Nr. 48 vorhandenen metallverarbeitenden Betrieb wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen entgegen dem ausgewiesenen Mischgebiet allgemein zulässig sind, sofern die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden.

Hinweis

Die Einschränkungen, die sich aus der unter Punkt 1.0 aufgeführten Rechtsverordnung ergeben, sind zusätzlich zu beachten.

3.0 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

3.1 Für das festgesetzte "Reine Wohngebiet" (WR) sowie Teile des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB festgelegt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung).

4.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4.1 Im Plangebiet sind die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe als max. zulässige Werte festgesetzt (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

5.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten (Glashäuser) oder Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.
Die zulässige Überschreitung wird auf insgesamt max. 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.

5.3 Die Gebäuderichtung entspricht - sofern festgesetzt- der Firstrichtung und ist verbindlich. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen. Im ausgewiesenen Mischgebiet wird keine Firstrichtung vorgegeben.

6.0 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

6.1 Innerhalb der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahmen von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern, Zugängen und Zufahrten unzulässig.

Im festgesetzten Mischgebiet können in den Vorgartenbereichen Werbeanlagen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Voraussetzungen nach Pkt. 17.5 erfüllt werden.

6.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen zulässig, wobei die Anzahl der Garten- und Gerätehäuser auf max. 1 je Hauptgebäude begrenzt wird und der umbaute Raum 30 m³ nicht überschreiten darf.
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten.

7.0 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

7.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sowie auf den in der Planzeichnung eingetragenen "Flächen für Garagen" zulässig.

7.2 Stellplätze sind außer im Bereich der unter Pkt. 7.1 beschriebenen Flächen als Ausnahme auch in den übrigen Vorgartenbereichen zulässig, wobei die Anzahl dort in den ausgewiesenen "Allgemeinen und Reinen Wohngebiet" auf max. 2 je Grundstück begrenzt wird.

7.3 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

7.4 Grundstücksein- und ausfahrten sind je Grundstück bis max. 5,0 m zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrverbote sind zu beachten.

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

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Sofern aus hydrogeologischen Gründen oder aufgrund entgegenstehender Bestimmungen oder aufgrund der Geländesituation eine breitflächige Versickerung nicht stattfinden kann, kann als Ausnahme die Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation gestattet werden.

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

9.0 Festsetzungen von Geh-/Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied zur Führung von Entsorgungsleitungen belastet.

9.1.1 Für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen dürfen auf der ausgewiesenen 3,0 m breiten Schutzstreifenfläche keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden.

9.2 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Kraftversorgung Rhein-Wied AG zur Führung von 1 und 20 kV-Erdkabeln belastet.

9.2.1 Für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen dürfen auf den ausgewiesenen Schutzstreifenflächen keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einrichtungen, die den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden.

9.3 Die unter Punkt 9.1.1 und 9.2.1 festgesetzten Schutzstreifen sind frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu halten.
Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einzelfall zulässig, wenn der Inhaber des Leitungsrechtes zustimmt.

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

10.1 im Bereich der privaten Grundstücksflächen

10.1.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Nutzungen nach den Punkten 6.0 und 7.0 landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.

10.1.2 Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

10.1.3 Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechter Vegetation zu begrünen. Dabei ist je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen 1,0 m über der Geländeoberfläche) zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten.
Eine Auswahl möglicher Pflanzen ist in nachfolgender Liste enthalten.

10.2 im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

10.2.1 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Bereiche sind mit einem Gehölz 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, gemessen 1,0 m über der Geländeoberfläche) zu bepflanzen und fachgerecht zu unterhalten.
Die festgesetzten Baumstandorte können geringfügig verschoben werden, die Anzahl der Bäume ist beizubehalten.

10.2.2 Die Straßenbankette sind mit einer krautreichen Wiesensaatmischung einzusähen.

11.0 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

11.1 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen zum Erhalt von Bäumen festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.
Abgängige Bäume sind durch artgleiche zu ersetzen.

12.0 Artenliste zur Gehölzpflanzung

Bäume 2. Größenordnung, Hochstamm, Stammumfang 16-18

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

Obstgehölze (Hochstämme)

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

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevig.	Zweigriffliger Weißdorn
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen

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

14.0 Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

14.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt.

14.1.1 Innerhalb dieser Fläche (private Grundstücksfläche) ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten.

14.2 Zur Herstellung des Straßenbaukörpers und zur ordnungsgemäßen Entsorgung der Grundstücke werden im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen Aufschüttungen erforderlich, die zu dulden sind.
Insbesondere im Bereich der ausgewiesenen Planstraße C werden zur Herstellung des Straßenbaukörpers umfangreiche Aufschüttungen erforderlich. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und festgesetzt.

15.0 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

15.1 Im Plangebiet wird die max. zulässige Gebäudehöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden festgesetzt (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

15.1.1 Bezugspunkt für die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden ist die mittig vor dem Gebäude liegende Höhe der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

15.1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt der Verkehrsfläche liegen.

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

16.1 Die in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 35, Nr. 31/12 in einer Größenordnung von 49.000 m² von der Stadt Neuwied zur Verfügung gestellte Ausgleichsfläche wird den Eingriffen "Bebauung" und "Erschließung" wie folgt zugeordnet:
81 % 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).

19 % 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).

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

17.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung der Stellplätze, Garagenzufahrten und Einfriedungen gemäß § 86 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

17.1 Dachformen und Dachneigungen

Im Plangebiet sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgeneigter Form zulässig. Als Ausnahme können auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung ist verbindlich festgesetzt.

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

17.2 Dachaufbauten - Dachgauben

Zwerchhäuser, bandartige Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind je Dachseite nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von der seitlichen Giebelfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 einzuhalten.

17.3 Drempel

Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drempel unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 0,30 m Drempelhöhe als Ausnahme gestattet werden.

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss sind Drempel bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche Dachhaut - Oberkante Dachgeschossfertigfußboden anzulegen.

17.4 Garagen und Nebengebäude

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

17.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

17.6 Einfriedungen - Stützmauern - Abgrabungen - Aufschüttungen

Einfriedungen
Im Bereich der Vorgartenbereiche der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt.

Stützmauern
Stützmauern entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme soweit die Höhenlage des Gelände es bedingt bis 1,50 m Höhe -gemessen am tiefer liegenden Grundstück - zulässig.

Aufschüttungen
Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper (Vorgartenbereich) sind insbesondere im Bereich der Planstraße C bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen. Ausnahmen betreffend die Auffüllhöhe können im Bereich der Grundstückszufahrten gestattet werden.

C

18.0 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Bei der mit dem Planzeichen ΛΛΛΛΛ markierten Fläche handelt es sich um einen ausgebimsten und teilweise wiederverfüllten Bereich.

Die in diesem Bereich durchzuführenden Tiefbauarbeiten (Erschließungsmaßnahmen und Wohnbebauung) sind gutachterlich zu überwachen. Die im Zuge der Tiefbauarbeiten geschaffene Aushubsohle ist von einem Sachverständigen abzunehmen.

Im Bereich der Bohrung RK 5 (Gemarkung Weis, Flur 5, Nr. 1073/177 - siehe Eintragung in der Planzeichnung) ist eine Bodenluftuntersuchung in der Aushubsohle durchzuführen.

Sollten Bodenverunreinigungen bei den gutachterlichen Überwachungen festgestellt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Montabaur sowie die obere Abfallbehörde einzuschalten.

Zur Festlegung der notwendigen Gründungsmaßnahmen sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

19.0 Nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Ferngasleitung Nr. 3 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Die vorhandene Ferngasleitung Nr. 3 wird einschließlich des Schutzstreifens von insgesamt 10,0 m nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Nicht zulässig innerhalb dieses Schutzstreifens sind
- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung
- die Einleitung aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können

Alle Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens oder in unmittelbarer Nähe von diesem sind rechtzeitig mit dem Inhaber der Dienstbarkeit abzustimmen, damit entsprechende Vorkehrungen getroffen werden können.

Ein Streifen in einer Breite von je 2,0 m rechts und links neben der Leitung muss frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben. Kronenschluss ist zulässig.

D

20.0 Ordnungswidrigkeiten

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

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichenerklärung (nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- WR — Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§6 BauNVO)
- z.B. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 NauNVO)
- z.B. (0,6) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
- z.B. FH m 10,5m — Firsthöhe max.10,5m über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- O — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)
- Trafo — Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

6. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- z.B.: Ferngasleitung unterirdisch

7. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 u. 16 u.(6) BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung z.B. Straßenbegleitgrün

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) Nr. 25 u. (6) BauGB
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GA — Zweckbestimmung: Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen beidren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind gemäß §9 Abs. 5 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs. 4 §16 Abs. 5 BauNVO)
- SD/PD 35-45° — Sattel / Pultdach mit einer Dachneigung von 35 - 45°

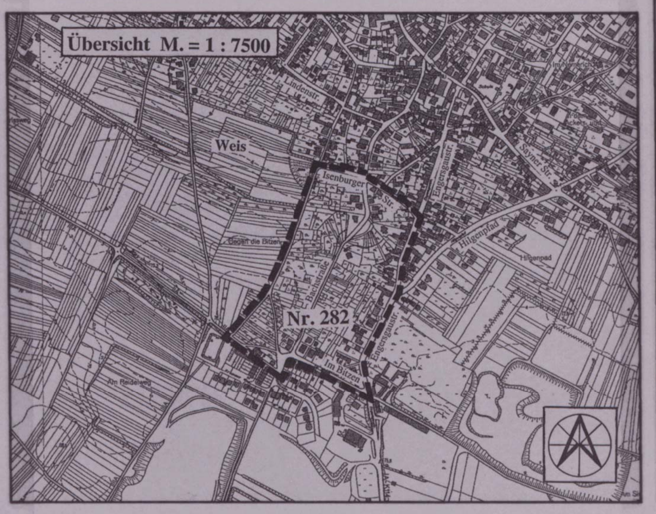
10. Sonstige Darstellungen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 3,0m — Maßangabe
- Zuordnung der Baugrundstücke zur Sammelausgleichsfläche (siehe Bebauungsplanzeichnung)
- Zuordnung der Erschließungsstraßen zur Sammelausgleichsfläche (siehe extra Zeichnung)

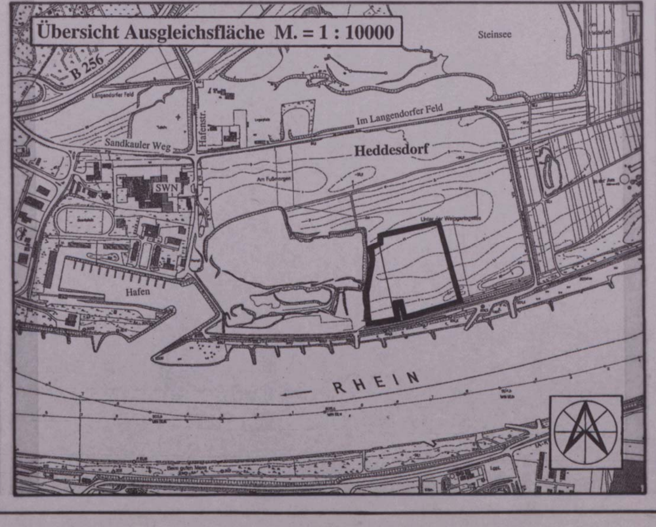
Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauwiese

Höhe baulicher Anlagen

11. Nachrichtliche Übernahme
- z.B. 100/1 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Wohngebäude
- sonstige bauliche Anlagen
- Mauer
- Flurgrenze





Stadtverwaltung Neuwied
Stadtbauamt Planungsabteilung

Bebauungsplan Nr. 282
Bachstraße
Gemarkung Weis, Flure 3, 4 u. 5

	Name	Datum
Sachbearbeiter	B. Witzel	Jan. 2003
Zeichner	S. Heimann	Jan. 2003
Änderung 1		
Änderung 2		

Amtsleiter Bürgermeister
Maßstab = 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezüglich des Flurstücksbestandes - mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 19.12.2002 überein.
Neuwied, den 06.01.2003
Vermessungsabteilung

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan - Nr. 282 ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), durch den Beschluss des Rates der Stadt Neuwied vom 02.04.1992 aufgestellt worden.
Neuwied, den 08.01.2003
(Reiner Kilgen) Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Dieser Bebauungsplan - Nr. 282 hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der Zeit vom 06.07.1998 bis 07.08.1998 öffentlich ausgelegen.
Neuwied, den 08.01.2003
Reiner Kilgen Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan - Nr. 282 wurde vom Rat der Stadt Neuwied am 17.09.1998 als Satzung beschlossen.
Ausfertigung
Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wurde vom Oberbürgermeister am 09.10.1998 ausgefertigt.
Bekanntmachung
Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.10.1998.
OVG-Entscheidung
Durch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 02.08.2001 wurde der Bebauungsplan für nicht wirksam erklärt.
Der Fehler im Abwägungsvorgang kann in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 215 a Abs. 1 Satz 1 BauGB behoben werden.

OFFENLEGUNG
Der Bebauungsplan - Nr. 282 hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 13.01.03 bis 13.02.03 öffentlich ausgelegen.
Neuwied, den 17.02.03
(Reiner Kilgen) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan - Nr. 282 ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08. 1997 (BGBl. I. S.2141) in der derzeit geltenden Fassung vom Rat der Stadt Neuwied am 27.03.2003 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den 01.04.2003
(Reiner Kilgen) Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Neuwied, den 28.04.03
(Nikolaus Roth) Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Die öffentliche Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes - Nr. 282 ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, am 29.04.03 erfolgt.
~~Gemäß § 215 a Abs. 2 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 282 "Bachstraße" rückwirkend zum 12.10.1998 in Kraft.~~
Neuwied, den 30.04.03
(Nikolaus Roth) Oberbürgermeister

Stadt Neuwied 40