

Siehe B-Planänderung Nr 292 vom 19.03.2005

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3, Abs. 1 u. 2 BauNVO
  - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4, Abs. 1 und 2 BauNVO
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 17, Abs. 4 BauNVO
  - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze gem. § 17, Abs. 4 BauNVO
  - 0,4** Grundflächenzahl GRZ (Beispiel) gem. § 17 und § 19 BauNVO
  - 0,8** Geschossflächenzahl GFZ (Beispiel) gem. § 17 und § 20 BauNVO
  - TH** Angabe der Traufhöhe gemessen von Oberkante des Fertigrüßbodens im EG lotrecht über Außenkante Mauerwerk gem. § 9, Abs. 14 BauNVO
- Baugeweise § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO und § 22 und 25 BauNVO**
- E** nur Einzelhäuser zulässig
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - g** geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9, Abs. 1, Nr. 4 und 11 BauNVO**
- Strassenverkehrsfläche
  - Strassenbegrenzungslinie
  - P** öffentliche Parkflächen
  - freizuhaltende Sichtdreiecke
  - Einfahtsbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen § 9, Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO**
- öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
  - Spielplatz
- Planungen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO**
- Anpflanzen von Bäumen

**Ausfertigung**  
Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt und tritt rückwirkend zum 09.08.1985 in Kraft.  
Neuwied, den 03.08.1985  
Stadtverwaltung Neuwied  
Scherer  
Oberbürgermeister

**Bekanntmachung**  
Die öffentliche Bekanntmachung des von der Bezirksregierung Koblenz genehmigten Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) ist am 25.08.1984 erfolgt.  
Neuwied, den 03.08.1985  
Scherer  
Oberbürgermeister

**Satzung**  
Bebauungsplan Nr. 297 Heimbach-Weis, "Obere Waldstraße"

Aufgrund der §§ 2, 9 und § 10 Bundesbaugesetz (BauGB) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 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. 1757) sowie der Planzeichenverordnung v. 30. Juli 1981 (BGBl. I. S. 833), des § 123 Abs. 5 Landesbaurecht für Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264), des § 17 Landespflegegesetz (LPIFG) in der Fassung v. 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36) und des § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz v. 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung v. 21. Dezember 1978 (GVBl. S. 770) hat der Stadtrat am 198 folgenden Bebauungsplan Nr. als Satzung beschlossen.  
Der Bebauungsplan wurde von der Bezirksregierung Koblenz am 198 AZ... genehmigt.

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Innerhalb dieses Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke, Gemarkung Weis, Flur 6, Flurstück Nr.:

213/53, 213/54, 213/55, 213/56, 213/97 teilweise  
1003/8 teilweise, 1556/3, 1556/4, 1556/5, 1556/6 teilweise, 1556/12  
1557/1, 1558, 1589, 1590, 1591/2, 1588/2, 1587/2, 1593/3  
1594/3 teilweise, 1565/3 teilweise, 1579, 1578/2, 1578/3 teilweise, 1577/2  
1572/1, 1571/1, 1571/3, 1576/2, 1575/1, 1573/1

Flur 9, Flurstück Nr.:

207 teilweise, 267/1 teilweise

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.

**Plangrundlage**  
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Kataster nach dem Stand vom 17.1.1985 überein.  
Neuwied, den 17.1.1985  
Katasteramt Neuwied

**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 Neuwied vom 26.03.1981 aufgestellt worden.  
Neuwied, den 30.05.1985  
Bürgermeister

**Offenlegung**  
Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes i.d.F.v. 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949) in der Zeit vom 15.02.1985 bis 15.03.1985 öffentlich ausgelegen.  
Koblenz, den 19.08.1985 Az. 379 - 77 genehmigt worden.  
Kreisverwaltung Neuwied  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrage

**Bekanntmachung**  
Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Neuwied sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes i.d.F.v. 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949) ist am 6.9.1985 erfolgt.  
Neuwied, den 6.9.1985  
Oberbürgermeister

**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan Nr. 297 "Obere Waldstraße"

Für den Bereich des Bebauungsplanes steht Lärmschutz, solange die Wasserversorgung nicht unmittelbar von einem Hochbehälter erfolgt, nur in begrenzter Menge zur Verfügung. Zur Sicherung eines ausreichenden Brandschutzes können im Plangebiet aufgrund des § 3 der LBAuO nur Gebäude mit feuerbeständigen Außenwänden und harter Bedachung zugelassen werden.

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, BauNVO**

**1. Reines Wohngebiet (WR)** sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist der § 3 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**2. Nebenanlagen**

**2.1** Auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, soweit sie Gebäude im Sinne des § 2 der LBAuO sind und genehmigungsabhängig sind.

**2.2** Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren sowie auf den hierfür ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig. Ein weiterer Stellplatz kann gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt bis max. 3,00 m Breite angelegt wird.

**3. Höhenfestsetzungen**

Sofern keine verbindliche Sockelhöhe festgelegt ist, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 50 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Bei hangigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschossfußboden max. 30 cm über dem Schnittpunkt der günstigsten Gebäudesite mit dem natürlichen Geländeverlauf angelegt werden.

**4. Baugestaltung gemäß § 123 LBAuO**

**4.1** Als Dachform sind Sattel, Walm, Zeltdächer sowie versetzte Puttdächer mit einem Versatz bis max. 1,2 m (gemessen zwischen dem tief- und hochliegenden First) zulässig.

**4.2** Dachaufbauten (Bauten und Dachanschnitte) dürfen in ihrer Breite insgesamt nicht mehr als 50 % der entsprechenden Front ausmachen. Sie müssen von den Giebelseiten mind. 1,5 m entfernt bleiben. Die senkrechte Höhe darf 1,5 m gemessen von Oberkante Dachhaut bis zum höchsten Punkt des Dachaufbaus nicht überschreiten.

**4.3** Für die Dacheindeckung dürfen nur dunkelfarbige Schiefer, Kunstschiefer oder Dachpfannen verwendet werden.

**4.4.1** Im reinen Wohngebiet (WR) ist ein Drempel von max. 75 cm über der Decke des EG zulässig. Dabei ist der Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachhaut maßgebend.

**4.4.2** Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Drempel über dem III Vollgeschoss unzulässig.

**5. Grünflächenfestsetzung gemäß § 17 LPIFG**

**5.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrt sind als Grün- und/oder Gartenflächen zu nutzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind die in der beigefügten Liste genannten Pflanzenarten zu berücksichtigen. Soweit sich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Obstbäume befinden, sind diese wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu erhalten. Im Bereich zwischen öffentlicher Fläche und Baugrenze sind Einfriedungen nur in Form lebender Hecken zulässig.

**5.2** Pflanzenliste zur öffentlichen und privaten Grünflächengestaltung zum Bebauungsplan Nr. 297 "Obere Waldstraße" in Heimbach-Weis.

1. Baumarten	2. Straucharten (niedrige Sträucher)
Acer-Arten Berberis niedrige Sorten Aesculus hippocastanum Alnus-Arten Elaeagnus Carpinus betulus Catalpa bignonioides Corylus colurna Fagus Fraxinus-Arten Liquidambar styraciflua Liriodendron tulipifera Prunus-Arten Quercus-Arten Robinia-Arten Sophora japonica Sorbus-Arten Lilja-Arten sowie Obstbäume	Berberis niedrige Sorten Cotoneaster niedrige Sorten Potentilla niedrige Sorten Lonicera pileata Mahonia aquifolium Rosa rugosa oder ähnlich Symphoricarpos chen. Hypericum-Arten höhere Sträucher Acer campestre Acer glabrum Alnus-Arten Elaeagnus Berberis-Arten Caragana arborescens Carpinus betulus Cornus-Arten Corylus avellana Cornus-Arten Cotoneaster-Arten Lonicera-Arten Ligustrum-Arten Ilex aquifolium Lonicera-Arten Magnolia in Arten u. Sorten Nerthefagus antartica Parrotia persica Potentilla fruticosa-Sorten Prunus subhirtella u.ä. Prunus laurocerasus-Sorten Pyracantha-Sorten Rhododendron-Arten u. Sorten Rosa Salix caprea u.ä. Viburnum-Arten Sauerdorn Zwergepappel Fünflingerstrauch Hackerkirsche Mahonia Apfelrose Schneebere Johanniskraut Feldahorn Feuerahorn Elaeagnus Sauerdorn Liriodendron Hainbuche Hortklee Haselnuß Scheuchzucker Felsenrosen Spindelbaum Stechpalm Liguster Heckenkirsche Magnolia Scheuchzucker Parrotia Fünflingerstrauch Frühlingskirsche Kirschlorbeer Leuchtdorn Rhododendron u. Arten Wild- u. Parkrose Kätzchenweide Schneeball Blütensträucher wie Amelanchier, Beutzia, Forsythia, Hydrangea, Kolkwitzia, Philadelphus, Spiraea, Viburnum, Weigela, Kerria, Syringa.

**5.3** Die in den öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Bäume sollen einen maximalen Kronendurchmesser von Ø 6 m nicht überschreiten und dem Wuchscharakter einer Baumhasele gleichen.

**6. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen nach den Abschnitten 4 - 5 zuwider handelt, oder Auflagen die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.  
Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

**BEBAUUNGSPLAN HEIMBACH-WEIS "OBERE WALDSTRASSE"**

Plan Nr. 297 Maßstab 1:500

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung	Verkehrsplanung	Verbindliche Bauleitplanung
	gezeichnet: Schaefer	gezeichnet: Schaefer	gezeichnet: Schaefer

Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung

neuwied

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