

**SATZUNG**

Bebauungsplan-Nr. 297 I der Stadt Neuwied

„oberer Ackersweg“

im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Weis, Flur 6

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. 152) in der derzeit geltenden Fassung sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), des § 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19) in der derzeit geltenden Fassung, des § 17 Landespflegegesetz (LPFG) 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 folgenden Bebauungsplan-Nr. 297 I als Satzung beschlossen.

**Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 297 I der Stadt Neuwied

„oberer Ackersweg“

im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Weis, Flur 6

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Die in der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsregion Nord (vormals Bezirksregierung Koblenz) vom 08.10.1993 zugunsten des Landkreises Neuwied und der Stadtwerke Neuwied GmbH festgesetzte Wasserschutzzone III wird für den Planbereich Nr. 297 I nachträglich übernommen. Die Einschränkungen, die sich aus dieser Verordnung ergeben, sind zu beachten.

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

2.1 Für das gesamte Plangebiet wird als Gebietstyp ein „Einzelwohnbau“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

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

3.1 Für das gesamte Plangebiet wird festgelegt, dass nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

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

4.1 Im Plangebiet sind die Grund- und Geschosflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als max. zulässige Werte festgesetzt (siehe Erläuterungen in der Planzeichnung).

Die Grund- und Geschosflächenzahl, sowie die Defizitrate des Vollgeschosses richtet sich nach den entsprechenden §§ der BaunVO bzw. der LBO.

**5.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

5.1 Im Plangebiet wird als Bauweise das Einzelhaus gemäß § 22 Abs. 2 BaunVO festgesetzt.

**6.0 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BaunVO**

6.1 Innerhalb der Vorgartenbereiche - Fläche zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche Ackersweg - sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BaunVO mit Ausnahme von Auto- und Fahrradstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern sowie Zäunen unzulässig.

Im Bereich zwischen Baugrenze und Wirtschaftsweg sind bauliche Anlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BaunVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Zäunen unzulässig. Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind 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 zulässig sowie innerhalb der in der Planzeichnung für Garagen ausgewiesenen Standorten.

**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 (Zwägungen, Terrassen usw.) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hierauf anfallenden Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

8.2 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt werden oder ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

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

Die vorhandenen Gebäude sind von diesen Regelungen ausgenommen.

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

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

9.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenbereiche landschaftsgärtnerisch mit lockeren Sträuchern und Buschgruppen zu gestalten und zu unterhalten.

Die Vorgärten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

**10.0 Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

10.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt.

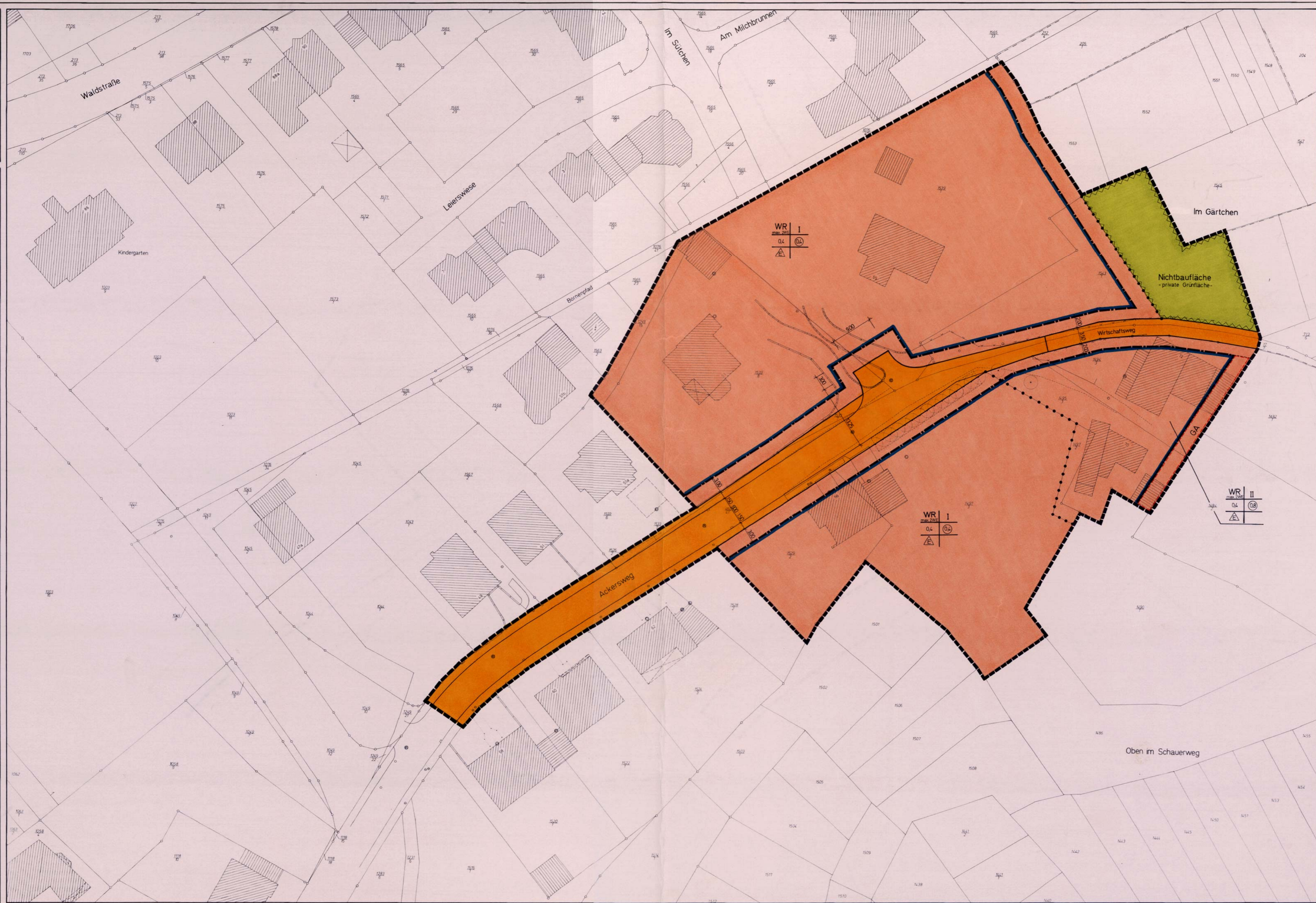
10.1.1 Innerhalb dieser Fläche (private Grundstücksfläche) ist der Träger der Erschließungspflicht berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückensluten) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten.

10.1.2 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

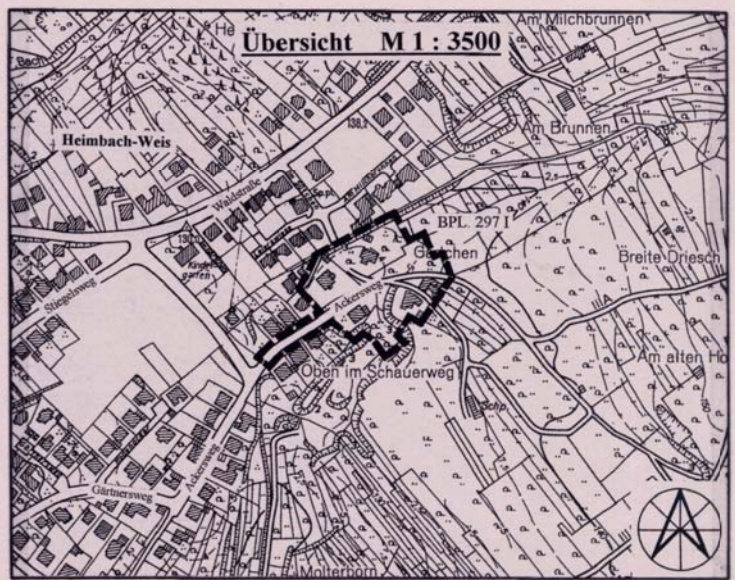
**B) Ordnungswidrigkeiten**

11.0 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, den Bestimmungen des Abschnittes A 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**
Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90 vom 18. Dezember 1990
Bebauungsplan-Nr. 297 I - Neuwied - Heimbach-Weis oberer Ackersweg
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WR I: reine Wohngebiete (§ 3 BaunVO) überbaubar/überbaubarer Fläche
max. 2WE: Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
z.B. I: Geschosflächenzahl
z.B. II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baualternativen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche
6. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)
Zweckbestimmung: Gärten
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung archaischer Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BaunVO)
7. Nachrichtliche Übernahme
z.B. Flurstücknummer
Flurstücksgrenze
Hauptgebäude
Nebengebäude
Vorhandene Bäume
Vorhandene Einfriedungen



**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANGRUNDLAGE**
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezüglich des Flurstückskennzeichens - mit dem amtlichen Katasterausweis nach dem Stand vom 03.09.2002 überein.
Neuwied, den 05.09.2002
In Auftrag
(Katasteramt Neuwied)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom 06.09.2002 bis 16.10.2002 öffentlich ausgelegt.
Neuwied, den 27.05.2002
Bürgermeister

**OFFENLEGUNG**
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom 06.09.2002 bis 16.10.2002 öffentlich ausgelegt.
Neuwied, den 27.05.2002
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**
Dieser Plan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) vom Rat der Stadt Neuwied am 21.11.2002 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den 28.11.2002
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**
Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Neuwied, den 2.8.11.02
Oberbürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**
Die öffentliche Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans gem. § 10 Satz 3 BauGB ist am 3.0.11.02 erfolgt.
Neuwied, den 02.12.02
Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Neuwied, Sachbearbeiter, Zeichner, Änderung I/II, Datum, Maßstab 1:250