

- A) Festsetzung gem. § 9 Abs. Nr. 1 Baugesetzbuch (BauBz)
- Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes, GG, gelten allgemein die Festsetzungen nach § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO)
 - Nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) nur ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden zugelassen.
 - Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,00 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten gestattet werden, wenn die Grünzonen und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
 - Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze des Gewerbegebietes sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme von Kraftfahrzeugstellplätzen, ausgeschlossen.

Hinweis:
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauunterlagen ist ein prüfbarer Nachweis über die natürliche Gelände- und Geländeprofil zu erbringen. In der Wassererschützungszone III a sind bei der Anzeigebauarbeiten die Voraussetzungen für eine vollständige Abwasserbeseitigung zu beachten.

- B) Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung (LbauO) und § 31 (1) Baugesetzbuch (BauBz)
- Innerhalb der Flächen, auf denen eine Bebauung ausgewiesen ist, können Aufbauten als Ausnahme z.B. für Schornsteine, Masten, Aufzüge, Siloanlagen oder Hochregallager über die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Höhe hinaus, zugelassen werden.
 - Im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entlang der Verkehrsfläche nur Einfriedungen in transparenter Ausführung (Metall oder Holz) bis zu einer Gesamthöhe von 2,25 m zulässig.
 - Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, bis max. 1,00 m Höhe, zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
 - Innerhalb der im Plan festgesetzten Sichtflächen ist die Einrichtung von Werbeanlagen nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 86 Landesbauordnung (LbauO) und § 17 Landespflegegesetzes (LPfG)

- Zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen sind 20% der Grundstücksfäche als Grünfläche anzulegen. Davon ist mind. die Hälfte der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Auf den im Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind alle 20,00 m großkronige Bäume anzupflanzen. Sofern die Grundstücke eine geringere Breite als 20,00 m haben, ist je Grundstück mind. ein großkroniger Baum anzupflanzen. Bereits vorhandene (z.B. Obstbäume) sind als typische Elemente mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten.
- Im Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und privaten Ein- und Ausfahrten sind die Bepflanzungen so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die in der Pflanzliste mit * gekennzeichneten Pflanzen sind als Bepflanzung in den o.g. Bereichen zulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn Sträucher gewählt werden, die aufgrund ihrer artgebundenen Eigenschaft nicht höher als 0,7 m werden.
- Grünflächige Parkplätze von über 500 m² Fläche sind mit einem großkronigen Baum pro 100 m² zu bepflanzen.
- Für die innerhalb des Plangebietes zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher festgesetzten öffentlichen und privaten Flächen sind lt. Pflanzliste nachfolgende Bepflanzungen für Laubbäume, Nadelbäume und Sträucher zulässig.

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

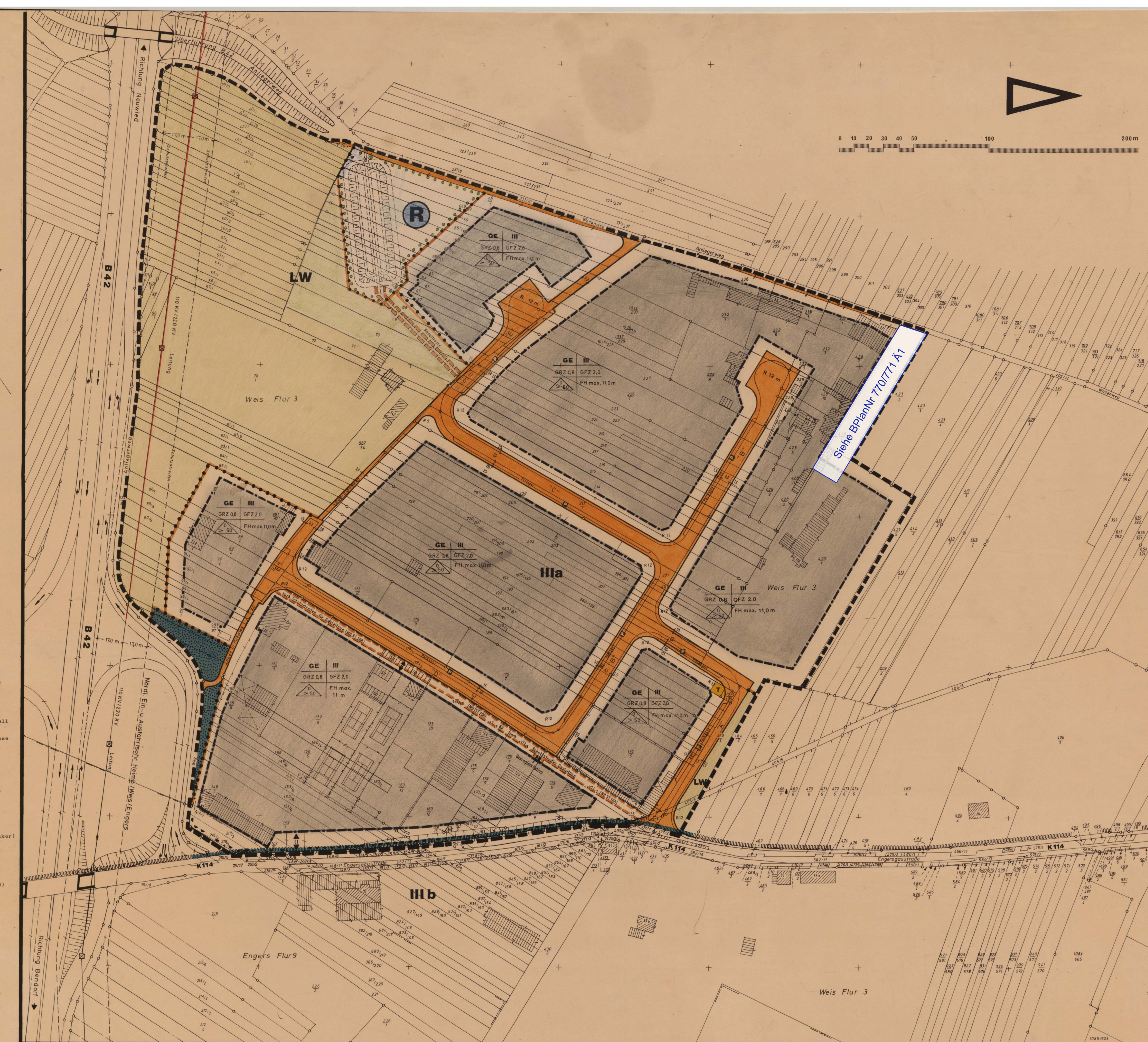
Pflanzliste

Laubbäume	
QR - Quercus robur	- Rotelche
QB - Quercus bicolor	- Deutsche Eiche
CB - Carpinus betulus	- Hainbuche
FS - Fagus sylvatica	- Buche
SJ - Sorbus japonica	- Scherbaum
SA - Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
SH - Sorbus aria	- Mehlbeere
CO - Corylus colurna	- Haselnuß
PP - Prunus padus	- Traubenkirsche
TC - Tilia cordata	- Winterlinde
PA - Prunus avium	- Vogelkirsche
AC - Acer campestre	- Feldahorn
AP - Acer platanoides	- Spitzahorn
AG - Alnus glutinosa	- Schwarzalre

Nadelbäume	
LD - Larix decidua	- Lärche, europäisch
PD - Pseudotsuga douglasia	- Douglasie
TD - Taxus baccata	- Eibe
PS - Pinus silvestris	- Föhre
PN - Pinus nigra austriaca	- Österr. Schwarzkiefer
TA - Taxus canadensis	- Hemlocktanne
PO - Picea omorica	- Serbische Fichte

Sträucher	
RC - Rosa canina	- Gemeine Rose
VV - Viburnum vulgare	- Immergrüner Schneeball
LV - Ligustrum vulgare	- Liguster
AA - Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
RE - Rosa rubrifolia	- Rotblühende Heckenrose
RS - Rosa spinosissima	- Pfäferschneeball
LP - Lonicera pileata	- Heckenkirsche
CH - Cornus max	- Kornelkirsche
EE - Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
PC - Pyracantha coccinea Kasan	- Feuerdorn
CS - Cercis siliquastrum	- Judasbaum
CL - Chenopodium lagenaria	- Scheinquarte
CO - Cornus alba	- Hartweige
CS - Cornus sanguinea	- Blutroter Hartweige
CO - Cornus avellana	- Haselnuß
LX - Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
VO - Viburnum opulus	- Schneeball
VL - Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
PP - Potentilla fruticosa	- Fingerstrauch (andere Sorte)
SC - Symphoricarpos chenaultii	- Schneebere
C - Cotoneaster hybridus	- Bergspindel (Bodendecker)

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



Aufgrund der §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauBz) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 19.12.1986 (BGBl. I S.2665) sowie der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) des § 86 Abs. 6 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LbauO) in der Fassung vom 28.11.1986 (GOBl. S. 307), des § 17 Landespflegegesetzes (LPfG) in der Fassung vom 27. März 1987 (GOBl. S. 70) und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GOBl. S. 419) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landesordnung vom 05.05.1986 (GOBl. S. 103) hat der Stadtrat am 24.09.1987 folgenden Bebauungsplan-Nr. 770/771 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung Koblenz gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 Baugesetzbuch angezeigt.

§ 1 Geltungsbereich
Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

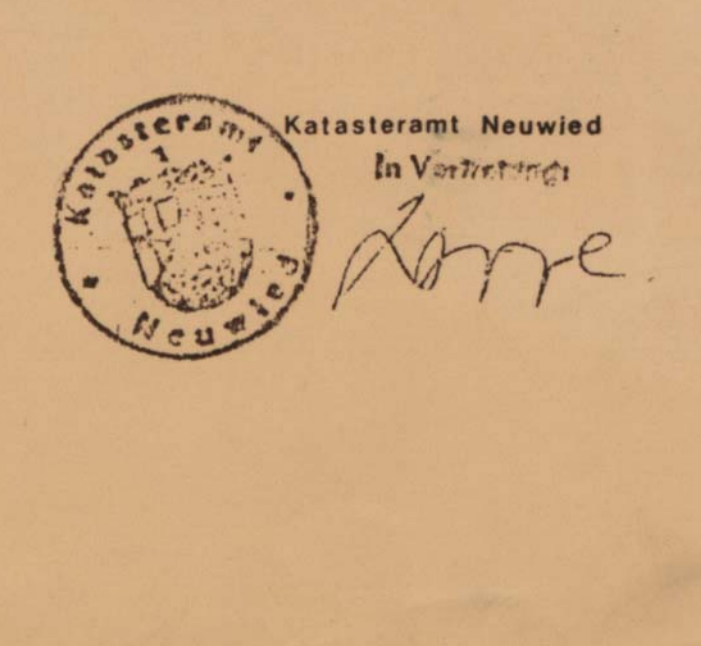
§ 2 Bestandteile der Satzung sind die Planzeichnung, die Zeichenerklärung, die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Grünflächengestaltung.

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

ZEICHENERKLÄRUNG
GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanzV B1)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GG GEBWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ 0,80 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 2,00 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTGRENZE)
FH max. 11 m HOCHSTGRENZE FIRSTHÖHE ÜBER OK.-EG.-FB.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
GEBIET MIT OFFENER BAUWEISE IN DEM AUCH GEBÄUDE MIT MEHR ALS 50 m LÄNGE ERRICHTET WERDEN KÖNNEN.
BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEZUGSLINIE
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN (PARKSTREIFEN)
EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
ZWECKBESTIMMUNG: TRAFU
SCHUTZSTREIFEN
MIT GEM.-, FAHR- U. LEITUNGSMASS ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER.
- GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
PRIVATE GRÜNFLÄCHE
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
BEZEICHNUNG DER SCHUTZZONE
REGENRÜCKHALTEBECKEN
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- SONSTIGE PLANZEICHEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
VORHANDENE WIRTSCHAFTSGBÄUDE
VORHANDENE MAUERN ODER STÜTZMAUERN
VORHANDENE BOSCHUNGEN
GEPLANTE BOSCHUNGEN
FLUGRENZE
GEMARKUNGSGRENZE
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Plangrundlage
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt -bezüglich des Flurstücksbestandes- mit amtlichem Katasternachweis nach dem Stand vom 1.8.1986 überein.
Neuwied, den 27.8.1986



Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 06.07.79 (BGBl. I S.343) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 21. Aug. 1986 aufgestellt worden.

Offenlegung
Dieser Plan hat gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 06.08.86 (BGBl. I S. 343) in der Zeit vom 14.08.1987 bis 14.09.1987 öffentl. ausgelegt.
Satzungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung v. 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) vom Rat der Stadt Neuwied am 16.05.1987 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den 25.05.1987

Anzeige
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1, Halbsatz 2, des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) der Bezirksregierung angezeigt.
Koblenz, den 19.08.1987

Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom 24.07.80
Bezirksregierung Koblenz
Neuwied, den 25.05.1987

Bekanntmachung
Die öffentl. Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) ist am 03.08.1987 erfolgt.
Neuwied, den 03.08.1987

Bekanntmachung
Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) ist am 26.1.1983 erfolgt.
Neuwied, den 26.1.1983



'Wasenweg' Gem. Weis, Flur 3 Gem. Engers, Flur 9				
			Plan Nr. 770/771	Maßstab 1:1000
Datum Aug. 86	Vorbereitende Bauabplanung Aug. 86	Verkehrsplanung Aug. 86	Verbindliche Bauabplanung Aug. 86	Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung
[Signatures and stamps of planning and engineering offices]				