Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 770/771 "Wasenweg" - Stadtteil Heimbach-Weis -

A) Festsetzung gem. § 9 Abs. Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes, GE, gelten allgemein die Festsetzungen nach § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
2. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, werden allgemein zugelassen.
3. 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.
4. 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 und Nebenanlagen wird von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In dem Bauvorlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländehöhe und das Geländeprofil zu erbringen. In der Wasserschutzzone III a sind bei der Anzeige von baulichen Anlagen die Voraussetzungen für eine vollständige Abwasserbeseitigung zu beachten.

B) Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung (LBauO) und § 31 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 (LPflG)

1. Zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen sind 20% der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen. Davon ist mind. die Hälfte der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
2. 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.
3. 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.a. Bereichen zulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn Sträucher gewählt werden, die aufgrund ihrer artgebundenen Eigenschaft nicht höher als 0,7 m werden.
4. Großflächige Parkplätze von über 500 m^2 Fläche sind mit einem großkronigen Baum pro 100 m^2 zu bepflanzen.
5. 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 baurordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

Pflanzliste

Laubbäume

QR - Quercus rubra	- Roteiche
QO - Quercus robur	- Deutsche Eiche
CB - Carpinus betulus	- Hainbuche
FS - Fagus silvatica	- Buche
SJ - Sophora japonica	- Schnurbaum
SA - Sobus aucuparia	- Vogelbeere
SR - Sobus aria	- Mehlbeere
CC - Corylus colurna	- Baumhasel
PP - Prunus padus	- Traubenkirsche
TC - Tilia cordata	- Winterlinde
PA - Prunus avium	- Vogelkirsche
AC - Acer campestre	- Feldahorn
AP - Acer platanoides	- Spitzahorn
AG - Alnus glutinosa	- Schwarzerle

Nadelbäume

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

Sträucher

RC - Rosa canina	- Gemeine Rose
VR - Viburnum vulgare	- Immergrüner Schneeball
LV - Ligustrum vulgare	- Liguster
AA - Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
RR - Rosa rubrifolia	- Rotblühende Heckenrose
RS - Rosa spinosima	- Pimpernellrose
+ LP - Lonicera pileata	- Heckenkirsche
CM - Cornus max	- Kornellkirsche
EE - Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
PC - Pyracantha coccinea Kasan	- Feuerdorn
CI - Cercis siliquastrum	- Judasbaum
CL - Chenomeles lagenaria	- Scheinquitte
+ CA - Cornus alba	- Hartriegel
CS - Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
CO - Corylus avellana	- Haselnuß
LX - Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
VO - Viburnum opulus	- Schneeball
VL - Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
+ PF - Potenilla fruticosa	- Fingerstrauch (niedere Sorte)
+ SC - Symphoricartus chenauitii	- Schneebeere
+ C - Cotoneaster hybrieden	- Bergmispel (Bodendecker)

D) Ordnungswidrigkeiten

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

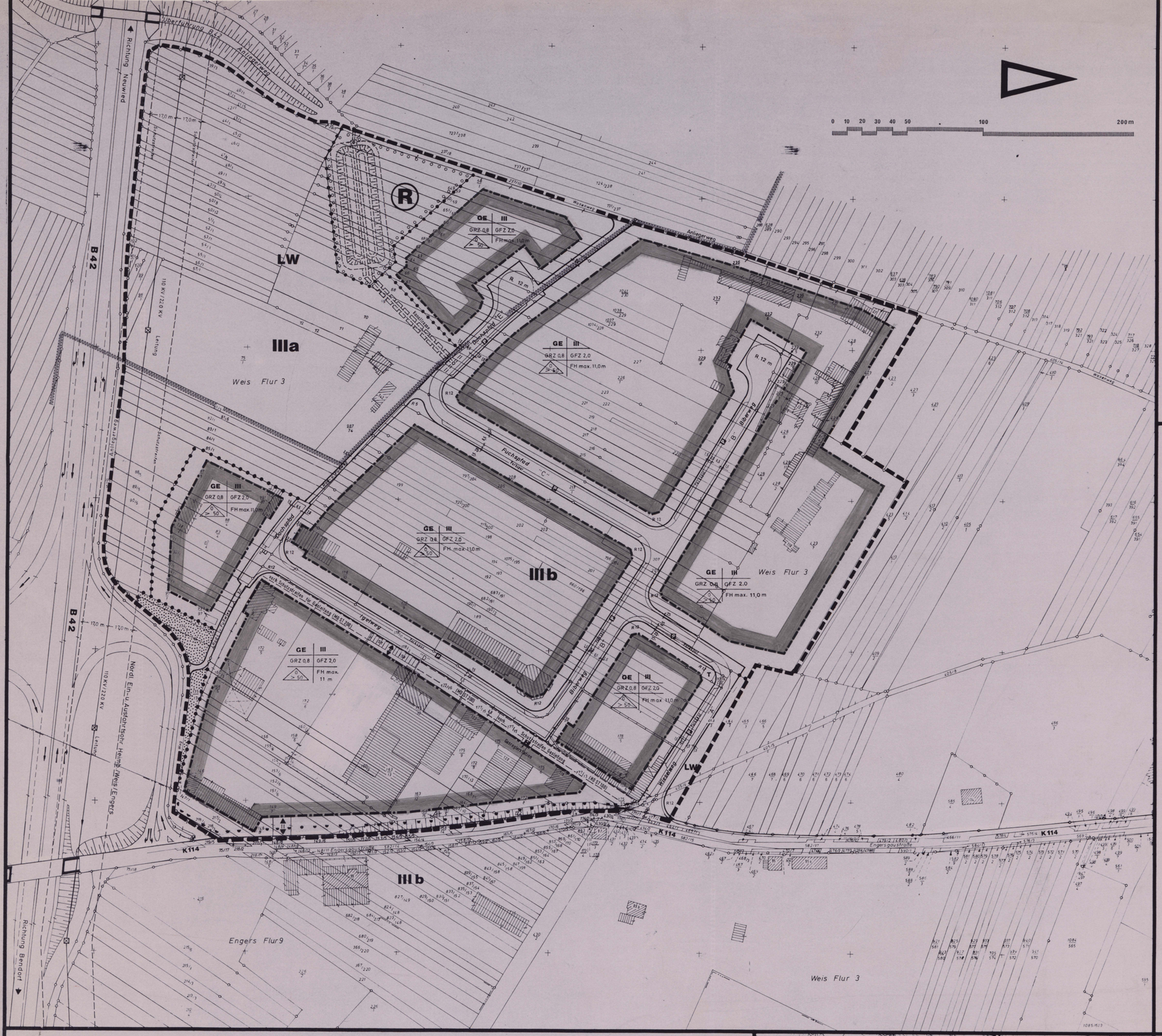
Änderung der textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan-Nr. 770/771 - Gewerbegebiet Wasenweg - Gemarkung Weis, Flure 3 und 9

Zu Teil A Nr. 1:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Als Ausnahme sind solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die dem Bauhaupt- oder Baunebengewerbe, dem Gartengewerbe, dem KFZ-Gewerbe oder der Möbelbranche angehören, sofern keine Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu befürchten sind.



Satzung

Bebauungsplan-Nr. 770/771 "Wasenwag" Gemarkung Weis/Engers

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 (GVBl. S. 307), des § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70) und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 05.05.1986 (GVBl. 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

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 Baugesetzbuches rechtsverbindlich.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanzV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,80 — GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 2,00 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTGRENZE)

FH max.11 m — HÖCHSTGRENZE FIRSTHÖHE ÜBER OK.-EG.-FB.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o > 50 — GEBIET MIT OFFENER BAUWEISE IN DEM AUCH GEBÄUDE MIT MEHR ALS 50 m LÄNGE ERRICHTET WERDEN KÖNNEN.

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN (PARKSTREIFEN)

EIN-UND AUSFAHRTSBEREICH

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜER VERSORGUNGSANLAGEN

T — ZWECKBESTIMMUNG: TRAFO

SCHUTZSTREIFEN — MAST

MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT 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

IIIa — BEZEICHNUNG DER SCHUTZZONE — R — REGENRÜCKHALTEBECKEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

LW — FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VORHANDENE WOHNGEBÄUDE

VORHANDENE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

VORHANDENE MAUERN ODER STÜTZMAUERN

VORHANDENE BÖSCHUNGEN — GEPLANTE BÖSCHUNGEN

FLURGRENZE

GEMARKUNGSGRENZE — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt -bezüglich des Flurstücksbestandes- mit amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 5.8.1986 überein.

Neuwied, den 27.8. 1986

Katasteramt Neuwied
In Vertretung
Rome

Änderungsbeschluß

Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 770/771 gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) wurde vom Stadtrat am 23.05.96 gefaßt.

Offenlegung

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl.I S 2253) in der Zeit vom 22.07.96 - 22.08.96 öffentl. ausgelegen.

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 10.10.96 als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den 14.10.96

(Dieter Rollepatz)
Beigeordneter

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 26.02.97

Hat vorgelegen!
Gehört zum Schreiben vom 26.02.97

Bezirksregierung Koblenz
i.A.
(Baudirektor)

Ausfertigung

Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Neuwied, den 10.03.97

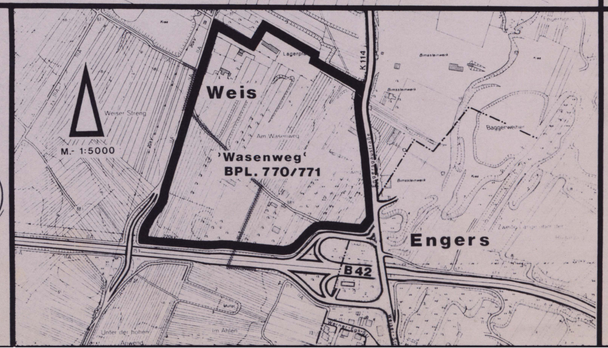
Stadtverwaltung Neuwied
(Manfred Scherrer)
Oberbürgermeister

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 13.03.97 erfolgt.

Neuwied, den 14.03.97

(Manfred Scherrer)
Oberbürgermeister



Bebauungsplanänderung -Gewerbegebiet Wasenweg- Gemarkung Engers, Flur 9

neuwied
Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung

Plan Nr.	Maßstab
770/771	1:1000

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung		Verkehrsplanung		Verbindliche Bauleitplanung	
	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.
Juli 96					Kn.	Gebel

(Dieter Rollepatz)
Beigeordneter

(Jörg Steuler)
Amtsleiter