

zum Bebauungsplan Nr. 002 "Rhein-Wied-Eck/Schultheiß-Damen-Straße" - Stadtteil Irlich -

A) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz (BauBzG)

1. In Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Alle weiteren, unter § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungsarten bleiben uneingeschränkt zulässig.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Gem. § 31 Abs. 1 BbauB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen geändert werden können.

3. Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der in Plan festgesetzten Grundflächenzahl kann gem. § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Innerehalb der Vorgartenfläche sind Nebenanlagen und bauliche Anlage 1. S. der §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Mülleibern, Einfriedungen und Stützmauern unzulässig. Als Ausnahme kann ein Kraftfahrzeugsstellplatz bis zu einer Breite von 2,50 m, neben einer notwendigen Garagenzufahrt, zugelassen werden.

5. In den Übrigen, nicht überbaubaren Bereichen ist das Aufstellen von Wohnwagen, Kfz-Stellplätze und die Einrichtung von baulichen Anlagen, soweit sie Gebäude 1. S. des § 2 Abs. 2 Landesbauordnung (LbauO) sind, unzulässig.

Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen und Schallschutz

Hinweis! Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 21 LbauO auf der Bauaufstellungsfläche festgesetzt.

In den Bauvorlagen ist ein präzifizierter Höhenwert über die natürliche Geländeoberfläche und das Geländegefälle zu ermitteln. Dabei soll bei ebenen und talseitigen Gelände die Erdgeschosshöhe über NN in der Regel höchstens 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

6. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtswegs weniger als 15° beträgt und zwischen öffentlichem Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von 5,00 m vorhanden ist.

7. Vor Garagen sind in allen Gebieten ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

B) Festsetzung gem. § 123 Landesbauordnung (LbauO)

Gebäude

1. Innerhalb der Flächen, auf denen eine Bebauung ausgewiesen ist, können Aufbauten als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie für die Errichtung von Aufbauten in den Gebäuden erforderlich sind und wenn die festgesetzten Firsthöhen nicht mehr als 2,00 m überschritten und mindestens 6,00 m hinter den Baugrenzen bzw. Gebäudeaußenwänden angelegt werden.

2. In Mischgebiet (MI) sind nur Satteldächer entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

3. Die Außenwandflächen der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.

4. In Mischgebiet (MI) sind Dremel bei mehrgeschossigen Gebäuden bis max. 30 cm Dremelhöhe zulässig. Bei Winkelbauweise kann in zurückgesetzten Winkelbereich ein höherer Dremel entstehen und ist als Ausnahme zulässig.

5. Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Dremel bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche - Dachhaut - OK Dachgeschoßdächerfußboden anzulegen. Bei Winkelbauweise kann in zurückgesetzten Winkelbereich ein höherer Dremel entstehen und ist als Ausnahme zulässig.

6. In Mischgebiet (MI) sind handartige Dachaufbauten (Gauben) nur bis max. 1/3 der Traufhöhe bzw. einer Gesamtlänge von max. 4,00 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Die senkrechte Gaubenhöhe darf 1,30 m nicht überschreiten. Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Dachstuhl und die Dachneigung dürfen nicht unterschritten werden. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzugleichen. Schiepgauben und sonstige Dachverbindungen sind mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen.

7. In Mischgebiet (MI) sind Dachneigungen nur bis max. 1/3 Traufhöhe je-doch höchstens bis max. 4,00 m Einzellänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mindestens 1,00 m betragen.

8. In Mischgebiet (MI) können Zwerchhäuser als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe, höchstens je-doch 4,00 m beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Hauptdaches entspricht. Der eingeschobene First muß mindestens 1,00 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.

9. Als Dachbedeckung sind nur blendliegender Material zu verwenden.

10. Werbeanlagen sind in dem ausgewiesenen Planbereich nur als Hinweis auf eine auf den Grundstück angebotene Leistung zulässig. Die Höhen einer Gesamthöhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Geländeanordnungen, Anpflanzungen

11. Abgrabungen der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche sind beim Gebäudeanschlus nur zulässig, soweit sie gem. § 19 LbauO für den Belichtungsbereich erforderlich sind.

12. Anschüttungen sind nur für Terrassen oder Gartenterrassierungen bis höchstens 1,50 m über der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang in den Bereich der zu benachbarten Grundstücken mit einem Neigungswinkel im Verhältnis 1 : 3 oder flacher angehöht wird.

13. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur mit Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe versehen werden. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

14. Auf den Grundstücken kann die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwänden bis zu 2,00 m Höhe als Ausnahme zugelassen werden. Als Bauwerk für diese Wände sind Holzpalisaden und Holzlichtwände mit dunkelfarbigem Anstrich oder Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen zulässig, wenn zwischen den Wänden und angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Gehflächen ein Freiraum von mindestens 0,70 m Breite verbleibt und sichergestellt ist, daß der Freiraum zwischen den Wänden und öffentlichen Flächen gärtnerisch, durch eine Begrünung mit heimischen Gehölzen, angelegt und unterhalten wird.

15. Soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen bis max. 1,50 m Höhe (gemessen an tiefer liegenden Grundstück) zulässig.

16. Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind, soweit nicht bereits vorhanden, mit Mutterboden zu überdecken und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 123 LbauO und § 17 Landes-Pflanzengesetz (LPG)

1. In Mischgebiet (MI) sind die Vorgartenfläche zwischen Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrt und Stellplatz landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten. Empfohlene Pflanzenauswahl siehe Nr. 5, Anlage A, B und C.

2. Die nicht überbaubaren Flächen im Mischgebiet (MI) sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen sowie Sträuchern zu gliedern. Hochwachsende einstielige Laubbäume und Sträucher, siehe Nr. 5 der Anlage A und C, sowie Obstbäume sind zu bevorzugen.

3. Für die öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Spielzone ist die Gestaltung und Pflanzenauswahl nach Nr. 5 Anlage A, B und C zulässig.

4. Die auf den vorherzeichneten Grün- und Gartenflächen bereits vorhandenen Baumarten (z. B. Obstbäume) sind als typische Elemente mit ökologischer Schutzfunktion wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Natur und Landschaft zu erhalten.

5. Für die innerhalb des Plangebietes zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher festgesetzten Flächen sind nachfolgende Bepflanzungen zulässig:

Anpflanzungen

a) Schmale Pflanzflächen bis 5,00 m Breite.

Die Flächen sollen mit verschiedenen Sträuchern, Pflanzabstand ca. 1,50 m bepflanzt werden.

Pflanzenauswahl siehe Anlage C - Leitpflanze Corylus avellana.

b) Pflanzflächen bis zu einer Breite von 15,00 m.

Hierbei erfolgt eine flächendeckende Strauchbepflanzung wie bei a), jedoch sollen Bäume und Nadelgehölze (s. Anlage A und B) als Leitpflanzung dazwischen geplant werden. Es wird ein Baumabstand zwischen 7,00 bis 10,00 m vorgeschlagen.

c) Pflanzflächen über 15,00 m Breite.

Die Bepflanzung dieser Flächen soll mit Sträuchern der Anlage C flächendeckend erfolgen (Pflanzabstand 1,50 m). In die Pflanzung einzeln streut Einzelbäume der Anlage A und B. Zur Wohnbebauung soll die Pflanzung in gruppenmäßiger Anordnung als Baumlandschaft vorgenommen werden (Bäume und Nadelgehölze der Anlage A und B). Die Pflanzung soll durch Natursektoren aufgetrennt werden. Ein Baumabstand zwischen 7,00 m bis 10,00 m wird vorgeschlagen.

Bäume - Anlage A -	
Quercus rubra	- Roteiche
Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Pagrus silvatica	- Rotbuche
Sorbus aucuparia (x)	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Nord. Vogelbeere
Corylus colurna	- Baumhasel
Tilia cordata	- Winterlinde

Nadelgehölze - Anlage B -	
Larix decidua (x)	- Lärche
Pseudotsuga douglasie (+)	- Douglasie
Pinus sylvestris	- Kiefer
Taxus canadensis	- Hemlocktanne

Sträucher - Anlage C -	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Rosa canina	- Hundrose
Rosa rubrifolia	- Rotblättrige Rose
Rosa spinosissima	- Wildrose
Cornus mas	- Cornelnirische

Hinweis: Für die ausgewiesenen Baugruben ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer nachgerechten Grünflächen-gestaltung zu erbringen.

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.

Ausfertigung

Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausfertigt und tritt rückwirkend zum **2.9.82** in Kraft.

Neuwied, den **23.8.1982**

Stadtverordn. Neuwied

(Bürgermeister)

-Oberbürgermeister-

Bekanntmachung

Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz eingereichten Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des BauGB i.d.F. vom 08.11.1980 (BGBI. I. S. 2333) ist am **25.8.1982** erfolgt.

Neuwied, den **23.8.1982**

(Bürgermeister)

-Oberbürgermeister-

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 002 GEM. IRLICH (RHEIN-WIED-ECK/SCHULTHEISS-DAMEN-STR.)

AUFGRUND DER §§ 2, 9 Abs. 4 und § 10 BUNDESGESETZ (BauG) IN DER NEUFASSUNG V. 18. AUGUST 1976 (BGBl. I S. 2254) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STADTEBAURECHT V. 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. 853), DES § 123 ABS. 5 LANDESBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LbauO) IN DER FASSUNG V. 20. JULI 1982 (GBl. S. 246), DES § 17 LANDESPFLUGGESETZ (LPFG) IN DER FASSUNG V. 05. FEBRUAR 1979 (GBl. S. 36) UND DES § 24 GEMEINDEORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ VOM 14. DEZEMBER 1973 (GBl. S. 419) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS ZWEITE LANDESGESETZ ZUR ÄNDERUNG DER GEMEINDEORDNUNG UND DER LANDKREISORDNUNG V. 21. DEZ. 1978 (GBl. S. 770) HAT DER STADTRAT AM ... 198 FOLGENDEN BEBAUUNGS-PLAN NR. 002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VON DER BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ AM ... 198 AZ.: GENEHMIGT.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGEN FOLGENDE FLURSTÜCKE:

GEMARKUNG IRLICH, FLUR 16: 87/1, 87/2, 107/1, 107/3 Str.tiw., 88/1, 88/3, 88/4, 88/5, 89/3, 89/4, 90/3, 90/4, 91, 92, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/4, 95, 96.

GEMARKUNG, FLUR 10: 102/1, 102/2 Weg.tiw., 103/3 Str.tiw., 1... 2.tiw., 13, 14/2, 15, 16.

GEMARKUNG, FLUR 9: 198 tiw., 213, 212, 211 tiw., 230 Weg.tiw., 233 Weg. 234 Weg.

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 GRÜNFLÄCHEN-GESTALTUNG.

§ 3 DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEKANNTMACHUNG NACH MASSGABE DES § 12 BUNDESGESETZ RECHTSVERBÜNDLICH.

ZEICHENERKLÄRUNG

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanzV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI MISCHEGEBIET (6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,40 GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 0,80 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSS

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

FH min. 9 m MINDESTGRENZE FIRSTHÖHE ÜBER OK.-EG.-FB.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

SD 18-35° SATTELDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 18 BIS 60 GRAD

SD 18-35° FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

STRASSENABGRENZUNGSLINIE EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE SPIELPLATZ

PRIVATE GRÜNFLÄCHE PRIVATE VORGARTENFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UNKREUZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN - ZWECKBESTIMMUNG:

St STELLPLATZE

Ga GARAGEN GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

SCHUTZSTREIFEN GASFERNLEITUNG (80 m)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VORHANDENE WOHNGEBÄUDE

VORHANDENE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

VORHANDENE MAUERN ODER STÜTZMAUERN

VORHANDENE GELÄNDEHÖHEN ÜBER NN

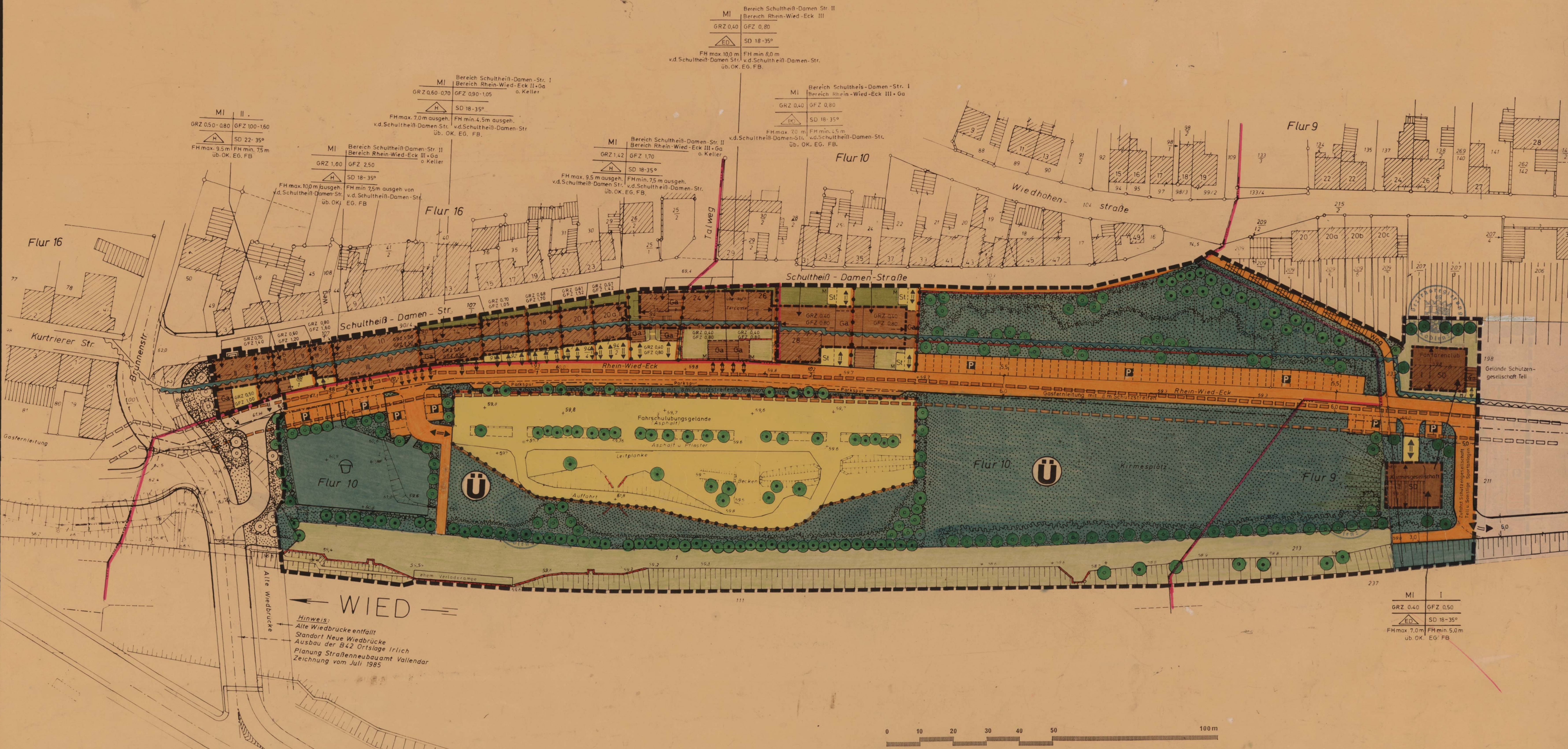
VORHANDENE BÄSCHUNGEN

FLURGRENZE

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

GEPLANTE TREFFENANLAGE

M MÜLLBEHALTER



Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezüglich des Flurstücksbestandes - mit amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom **22.08.1982** überein.

Neuwied, den **23.08.1982**

Katasteramt Neuwied

Aufstellung

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom **26.8.1982** aufgestellt worden.

Offenlegung

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom **24.8.1982** bis **24.9.1982** öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluß

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) vom Rat der Stadt Neuwied am **7.9.1982** als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den **18.9.1982**

Genehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit Beschluß vom **04.08.1982** Az. **319-1/77** genehmigt worden.

Koblenz

Neuwied, den **04.08.1982**

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Koblenz sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) ist am **18.09.1982** erfolgt.

Neuwied, den **18.09.1982**

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied M: 1:5000

Rhein - Wied - Eck  
Schultheiß - Damen - Str.  
Gem. Irlich, Flur 9, 10 u. 16

Plan Nr. **002** Maßstab **1:500**

Datum **DEZ. 85**

Vorbereitende Bauleitplanung gezeichnet, Sachbeurteilt

Verkehrsplanung gezeichnet, Sachbeurteilt

Verbindliche Bauleitplanung gezeichnet, Sachbeurteilt

Stadtentwicklung  
Abt. Stadtplanung

