Satzung

Bebauungsplan Nr. 024/029 - Irlich, Auf den Ebenfeld -

Aufgrund der §§ 2, 9 Abs. 4 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) 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), des § 124 Landesbauordnung (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53) des § 1 der 8. Landesverordnung vom 04. Februar 1969 (GVBl. S. 78) zur Durchführung der Landesbauordnung vom 15. November 1961 (GVBl. S. 229) in der zuletzt gültigen Fassung und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch das zweite Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 21.12.1978 (GVBl. S. 770) hat der Stadtrat am _____ folgenden Bebauungsplan Nr. 024/029 als Satzung beschlossen, der von der Kreisverwaltung Neuwied am _____ Az.: _____ genehmigt worden ist.

§ 1
Geltungsbereich

Gemarkung Irlich, Flur 1: Flurstücke-Nr. 47/1 teilw., 161/3 Straße teilw., 154/1 Straße teilw., 176/9, 188/9, 189/9, 190/9, 6/2, 6/1, 7, 6, 1/2, 5, 2/2, 4/2, 4/3, 4/1, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/27, 4/28, 4/29, 4/30, 4/128, 4/131, 4/130, 4/129, 4/131, 4/132, 4/133, 4/134, 4/135, 4/33 weg, 4/34, 4/35, 4/36, 4/37, 4/38, 4/39, 4/1 weg, 4/57 weg, 4/58, 4/85 weg, 4/87, 4/40 weg, 4/137, 4/59, 4/60, 4/61, 4/62, 4/63, 4/64, 4/68, 4/67, 4/66, 4/65, 4/69, 4/90,4/91, 4/47, 4/46, 4/45, 4/44, 4/48 weg, 4/43, 4/42, 4/41, 4/26 Straße, 4/17, 4/16 weg, 4/15, 4/14, 4/13, 4/12, 4/11, 4/10, 171/3, 2/1, 1/1, 169/1, 168/1, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 4/23, 4/24, 4/49, 4/50, 4/51, 4/52, 4/53, 4/54, 4/55, 4/76, 4/75, 4/74, 4/73, 4/72, 4/71, 4/92, 4/101, 4/102, 4/107, 4/84 weg, 4/121, 4/118, 4/119, 4/120, 4/117, 4/115, 4/114, 4/116, 4/113, 4/112, 4/108, 4/109, 4/110, 4/111, 4/106, 4/105, 4/104, 4/103, 4/100, 4/99, 4/98, 4/97, 4/93, 4/94, 4/95, 4/96, 255/1 Straße, 88/2 teilw., 48 teilw., 49 teilw., 50 teilw., 51 teilw., 52 teilw., 53 teilw., 54 teilw., 55/2 teilw., 55/1 teilw., 56/1, 56/4, 57/2 teilw., 60/1, 61/1, 4/122, 4/123, 4/124, 4/125, 4/126, 68/8 teilw., 150/1 Straße teilw.;

Gemarkung Irlich, Flur 13: Flurstücke-Nr. 256/15 Straße teilw., 196/9, 196/8, 196/7, 196/6, 196/5, 196/4, 196/3, 196/17, 196/1, 196/18, 196/19, 196/20, 196/21, 196/2 weg, 196/16, 196/15, 196/14, 196/13, 196/11, 196/10, 201/1, 200/7, 200/1, 199/2, 199/3, 200/2, 200/6, 201/2, 201/3, 200/9, 200/3, 199/4, 199/5, 200/4, 200/10, 201/4, 201/5, 200/11, 200/8, 199/6, 200/20 weg, 200/12, 200/14, 200/15, 200/16, 200/17, 200/18, 201/9 weg, 201/6, 267/6 Straße teilw., 200/13, 199/8, 266/3 teilw.,196/22,

Gemarkung Wollendorf, Flur 18: Flurstücke-Nr. 60 teilw., 62 teilw., 63 teilw., 64 teilw., 65 teilw., 66 teilw., 67 teilw., 68 teilw., 69 teilw., 87 Straße teilw., 70 teilw., 71 teilw., 72teilw., 73 teilw., 74 teilw., 75 teilw., 88/1 Straße teilw., 78/22 teilw., 77 teilw., 78/29 teilw., 79/9 teilw.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2

Bestandteil der Satzung sind die Planzeichnung, die Zeichenerklärung, die textliche Festsetzung und der Grünordnungsplan.

§ 3

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach Maßgabe des § 12 BBauG rechtskräftig.

Textliche Festlegung

Aufhebung der vorhandenen Festsetzungen

Für den Bereich nördlich der Planstraße C, Flur 1, Flurstücke Nr. 187/9, 176/9, 188/9, 189/9, 190/9 sowie die Gemeinschaftsgaragen an der Karolinger Straße und auf dem Ebenfeld, Flur 1, Nr. 4/17 und Flur 13, Nr. 196/22 des Bebauungsplanes Nr. 024/029 - Irlich, Auf dem Ebenfeld - werden die seit dem 30.09.1975 rechtskräftigen Festsetzungen aufgehoben.

A) Art der Nutzung

1. Im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - abweichend von § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung - auch ausnahmsweise - nicht zulässig.
2. Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 6 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung) ausgeschlossen.
3. Neben den zeichnerisch festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen nicht befahrbare Wohnwege ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht parallel zu beiden Seiten von je 1,0 m festgelegt.
4. Der überbaubaren Fläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze u. Garagen) als Ausnahme zugerechnet werden.
5. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

B) Nebenanlagen

1. In den Vorgärten des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" u. des allgemeinen Wohngebietes "WA" (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig.

   Einfriedigungen gem. Abschnitt E Abs. 1 und Müllboxen werden zugelassen. Für die durch Wohnwege erschlossenen Grundstücke sind die Müllgefäße nur auf den im Plan hierfür ausgewiesenen zentralen Müll-Abstellplätzen im Bereich der Fahrstraßen zu deponieren.

   In den rückwärtigen Gärten können auch außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück ein Nebengebäude jedoch nur als Geräteschuppen in Holzbauweise mit Naturholzverbretterung bis zu 10 cbm Inhalt als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie in einheitlicher Gestaltung für die jeweils betreffende Gebäudezeile ausgeführt sind.
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen- oder Stellflächen zulässig.

   Ausnahmsweise kann ein weiterer Stellplatz gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt max. 3,0 m breit und mind. 5,0 m tief angelegt wird.

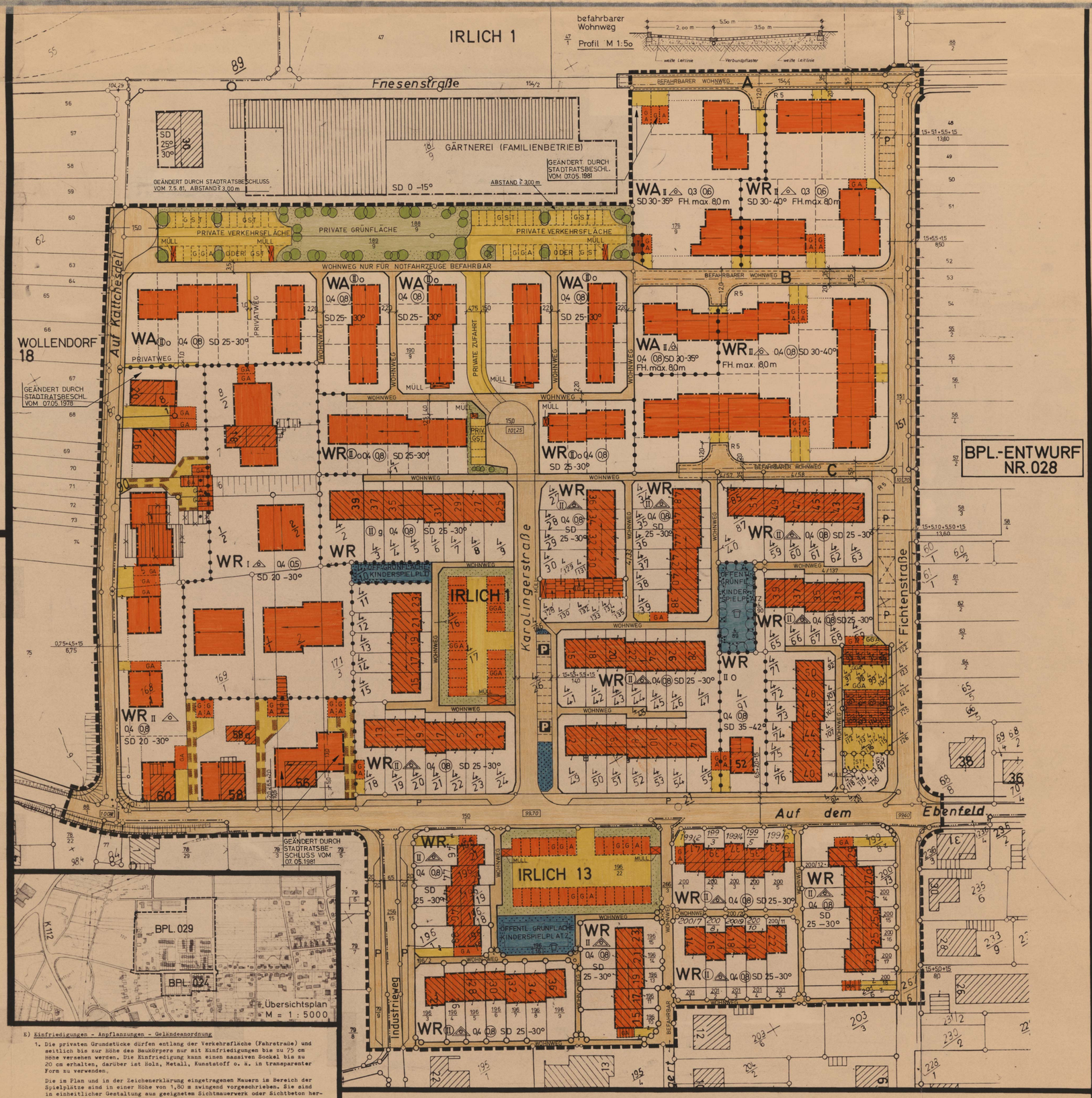
C) Bauweise

1. Die zulässige Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und z. T. auch max. Firsthöhen sind verbindlich festgelegt. Sofern keine Sockelhöhe festgelegt ist, richtet sie sich nach der Höhenlage der Straße und darf max. 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche angelegt werden. Für die in Hanglage zu erstellenden Gebäude darf ausnahmsweise die Sockelhöhe im Mittel max. 30 cm über den natürlichen hangseitigen Gelände angelegt werden.
2. Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben.
3. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe geringer als 15 % und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Fläche von 5,0 m vorhanden ist.

D) Baugestaltung (gem. § 124 LBauO vom 27.02.1974)

1. In den ausgewiesenen Überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung, dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.
2. Die äußere Gestaltung der Gebäude in geschlossener Bauweise und der Hausgruppen sind sowohl vom Material her als auch von der Oberflächenstruktur gleichartig herzustellen und zu unterhalten.
3. Die Außenflächen der Gebäude sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Kräftige Farbakzente sind nur in kleinen Flächen und im Bereich der Balkone oder Loggien zulässig.
4. Bei Sattel- oder gegeneinander versetzten Pultdächern ist nur dunkelfarbiges Material, Dachziegel, Schiefer o. Ä. zu verwenden.
5. Drempel sind nur bei I-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bis zu einer max. Höhe von 75 cm, gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Außenwand und OK des Dachgeschoßfußbodens, zulässig.
6. Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 35° unzulässig. Einliegende Fenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtbreite max. 1/3 der Trauflänge und im einzelnen 4,00 m nicht übersteigt.

   Bei Dächern über 35° Dachneigung sind Dachgauben zulässig mit einer max. Länge von 1/3 der Trauflänge, im einzelnen jedoch max. 4,00 m, Mindestabstand 2,00 m von der Giebelaußenkante in max. Höhe von 1,30 m über der Dachhaut. Die Gauben sind flachgeneigt bis 10° Neigung abzuwalmen. Die Gaubenaußenverkleidung ist dem Farbton des Daches anzugleichen.
7. Garagen und Nebengebäude sind flach abzudecken und die Außenwandflächen müssen eine dauerhafte Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur erhalten. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauflucht einzuhalten. Dies gilt insbesondere für die Gemeinschaftsgaragen, wobei diese in Bezug auf die Höhe und die vorgelagerten Platzflächen absolut gleichartig zu gestalten sind.
8. Jeder Wohnung ist ein Garage oder Stellplatz zuzuordnen. Die Zuordnung ist durch Baulast zu sichern.



E) Einfriedigungen - Anpflanzungen - Geländeanordnung

1. Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche (Fahrstraße) und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel bis zu 20 cm erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o. ä. in transparenter Form zu verwenden.

   Die im Plan und in der Zeichenerklärung eingetragenen Mauern im Bereich der Spielplätze sind in einer Höhe von 1,80 m zwingend vorgeschrieben. Sie sind in einheitlicher Gestaltung aus geeignetem Sichtmauerwerk oder Sichtbeton herzustellen. Putzflächen werden ausgeschlossen.

   An den übrigen Grenzen dürfen, sofern im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, kunststoffüberzogener Maschendraht oder Holzspriegelzaun einschließlich einem 30 cm hohen massiven Sockel bis max. 1,20 m Höhe errichtet werden.
2. Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, bis max. 75 cm Höhe zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
3. Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen. Die Bepflanzung der Vorgärten ist im Nachbarschaftsbereich der Hausgruppen mit gleichen Pflanzgruppen einheitlich zu gestalten.

   In den Einmündungsbereichen von Straßen ist im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke nur niedrige Bepflanzung bis max. 1,0 m über angrenzendem Bürgersteig zulässig.
4. Abgrabungen der natürlichen Oberfläche des umgebenden Geländes sind unzulässig.
5. Anschüttungen für Terrassen oder Gartenterrassierungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn der Übergang im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken durch Böschungen mit einem Neigungswinkel in Verhältnis 1 : 2 oder flacher ausgeführt werden. Stützmauern bis zu einer Höhe von 50 cm gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche des tieferliegenden Grundstückes sind zulässig.

Plangrundlage
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt -bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 13. März 1981 überein.
Neuwied den 13. März 1981
Katasteramt Neuwied
In Vertretung:

Aufstellung
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes i.d.Fv.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 25.02.1981 aufgestellt geändert worden.

Offenlegung
Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes i.d.Fv.18.8.1976(BGBl. I S.2256)in der Zeit vom 16.03.1981 bis 16.04.1981 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes i.d.Fv.18.8.1976 (BGBl. I S.2256)vom Rat der Stadt Neuwied am 07.05.1981 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den
Stadt Neuwied
O.V.
Borghof
Bürgermeister

Genehmigung
Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes i.d.Fv.18.8.1976 (BGBl. I S.2256) mit Bescheid vom 2.6.1981 Az. 6-62/3 genehmigt worden.
Neuwied, den 2.6.1981
Kreisverwaltung Neuwied
In Vertretung:

Ausfertigung
Die Satzung (Planzeichnung) und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt und tritt rückwirkend zum 5.6.81 in Kraft.
Neuwied, den 23.9.1983
Oberbürgermeister
(Scherrer)
-Oberbürgermeister-

Bekanntmachung
Die öffentliche Bekanntmachung des der Satzung nachgeordneten Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist am 25.9.1983 erfolgt.
Neuwied, den
Oberbürgermeister
(Scherrer)
-Oberbürgermeister-

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Neuwied sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes i.d.Fv. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ist am 05.06.1981 erfolgt.
Neuwied, den 15.06.1981
Stadt Neuwied
O.V.
Borghof
Bürgermeister

Zeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR — REINES WOHNGEBIET
- I — EINGESCHOSSIGE BAUWEISE
- (II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE
- O — OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- 0,4 — GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- (0,8) — GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BEGRENZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- FLURGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- VORGARTENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
- STÜTZMAUERN AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

SD 25 - 30° SATTELDACH, NEIGUNG 25 - 30° ZULÄSSIG

◄ ► FIRSTRICHTUNG

FH.max. 8,0m MAX FIRSTHÖHE + 8,0m ÜBER OK. EG-Fb.

GRÜNFLÄCHEN UND WEITERE NUTZUNGSARTEN

- P — PARKSTREIFEN
- P — ÖFFENTLICHE PARKSTÄNDE
- GGA — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- GA — GARAGEN
- GST — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- KSP — KINDERSPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- MAUERN BIS 1,80m HOCH
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
- T — TRAFOSTATION
- MÜLLBOXEN

BESTANDSANGABEN

- WOHNGEBÄUDE
- NEBENGEBÄUDE
- BÖSCHUNG
- ABBRUCH
- 100,00 — STRASSENHÖHE ÜBER N.N
- + 104,29 — GELÄNDEHÖHE

Grünordnungsplan
Bäume für öffentliches und privates Grün

Laubbäume	A.c.	Acer campestre	Feldahorn
	A.pl.	Acer platanoides	Spitzahorn
	A.pp.	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	A.h.	Aesculus hippocastanus	Kastanie
	A.	Alnus	Erle
	A.g.	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	A.i.	Alnus incana	Weißerle
	B.v.	Betula verrucosa	Weißbirke
	C.c.	Corylus colurna	Baumhasel
	C.b.	Carpinus betulus	Hainbuche
	C.m.o.	Cartaegus monog. oxyac.	Rotdorn
	F.s.	Fagus silvatica	Buche
	F.e.	Fraxinus excelsior	Esche
	P.r.	Populus robusta	Robusta Pappel
	P.ni.	Populus nigra italica	Pyramiden Pappel
	Q.ru.	Quercus rubra	Roteiche
	Q.ro.	Quercus robur	Deutsche Eiche
	R.p.	Robinia pseudoacacia	Akazie
	S.j.	Sophora japonica	Schnurbaum
	S.au.	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	S.a.	Sorbus aria	Mehlbeere
	T.i.	Tilia cordata	Winterlinde
Nadelgehölze:	L.	Larix	Lärche
	P.s.	Pinus silvestris	Föhre
	P.n.a.	Pinus nigra austriaca	Österr. Schwarzkiefer
	P.e.	Pinus excelsa	Kieter
	P.ex.	Picea excelsa	Rotfichte
	P.o.	Picea omorica	Serbische Fichte
	P.d.	Pseudotsuga douglasi	Douglasie
	T.c.	Tsuga canadensis	Helmlockstanne

II Sträucher für öffentliches und privates Grün

Niedere Sträucher: (Verkehrgrün)	Coton. dam. Skogsholmen	-	Zwergmispel
	Symphoricarpus chen. Hanc	-	Schneebeere
	Spiraea bumalda	-	Spierstrauch
	Rosa rugosa	-	Apfelrose
	Lonicera pileata	-	Heckenkirsche
	Pinus montana	-	Bergkiefer
Sträucher: (öffentliches Grün)	Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
	Berberis thunbergii	-	Sauerdorn
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Coton. salicifolius floccosus	-	immergrüne Felsenmispel
	Cotoneaster bullatus	-	Felsenmispel
	Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Lorylopsis willottiae	-	Scheinhasel
	Rosa rubrifolia	-	Blaue Hechtrose
	Rosa spinosissima	-	Pimpernellrose
	Viburnum rhytidophyllum	-	immergrüner Schneeball
Sträucher: (privates Grün)	Berberis stenophylla	-	immergrüner Sauerdorn
	Cotoneaster divaricatus	-	Felsenmispel
	Cercis siliquastrum	-	Judasbaum
	Chaenomeles lagenaria	-	Scheinquitte
	Cornus kousa	-	Hartriegel
	Corylopsis willmottiae	-	Scheinhasel
	Pyracantha coccinea Kasan	-	Feuerdorn
	Spiraea vanhouttei	-	Spierstrauch
	Viburnum fragans	-	Schneeball
	Quercus turneri var. pseudoturneri	-	immergrüne Eiche

Bebauungsplan
„Auf dem Ebenfeld"
Irlich Fl.1u.13,Wollendorf Fl.18

Plan Nr.	Maßstab
024 / 029	1: 500

Datum	Vorbereitende Baulleitplanung		Verkehrsplanung		Verbindliche Baulleitplanung	
	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.
10.10.1979					Zimmermann	
Änderung 09.7.81					Zi.	
Änderung 7.5.81					Zi.	
					Zi.	
	Pietsch Amtsleiter				Borghof Bürgermeister	

neu wied
Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung