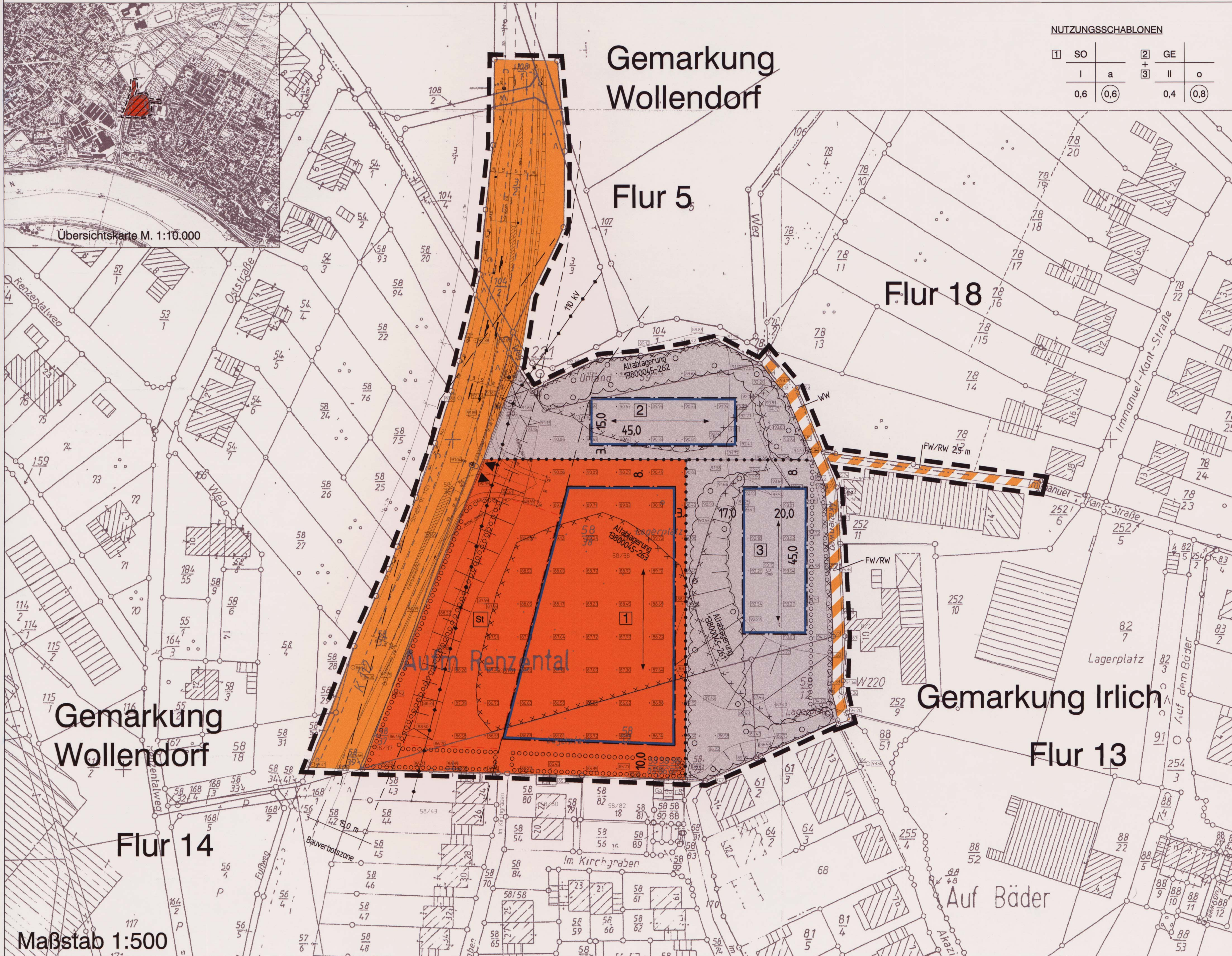


BEBAUUNGSPLAN DER STADT NEUWIED

Teilgebiet "Irmgartzgelände"



NUTZUNGSSCHABLONEN

| | | | |
|---|-----|-----|-----|
| 1 | SO | 2 | GE |
| | l | + | ll |
| | 0,6 | 0,6 | 0,4 |
| | | 3 | o |
| | | | 0,8 |

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO)
 Sondergebiet: **SO** (SO) gem. § 11 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) und (5) BauNVO.

Zulässigkeiten
 Im Bereich Ziff. 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften (Läden) mit nicht innerstadtrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung folgender flächenmäßiger Begrenzung zulässig:
 • Lebensmittelmarkt: höchstens 800 m² Verkaufsfläche
 • Fachgeschäft: höchstens 400 m² Verkaufsfläche
 Die Gesamtverkaufsfläche im mit 1 gekennzeichneten Bereich darf 1200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
 In den Bereichen Ziff. 2 und 3 sind darüber hinaus nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, bei denen gewährleistet ist, daß an dem an der Grenze liegenden Maßpunkt (nächstliegende Gebäudelängs-Flurstraße Nr. 5843, 5850, 5862, 612 und 610) - ohne Berücksichtigung erwinkelter Flurstücksecken - nach der TA Lärm Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Unzulässigkeiten
 Unzulässig sind:
 • Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
 • Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
 • Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen Ziff. 2 und 3.

Ausnahmen
 Ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landschaftsplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind.

Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sind gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese nicht in einem Bereich liegen, für den aufgrund der Altlastenverdrachtsflächen schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
 Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens OK=10,0 m - gemessen ab höchster angrenzender Verkehrsfläche - betragen.
 Ausnahmsweise können einzelne Gebäudeteile (z.B. Silos, Hebekräne, Schornsteine, Aufzugsstürme etc.) oder bauliche Anlagen abweichend von den Festsetzungen bis zu einer Höhe von 15,0 m auf einem Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern dies der Betriebsablauf erfordert.
 Im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung darf die max. Höhe baulicher Anlagen 97,0 m über NN nicht überschreiten.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Im Bereich Ziff. 1 ist die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h., Gebäude dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten und sind mit einem Giebelanbau gem. Landesbauordnung zu errichten. Die längeren Gebäudeteile der Hauptgebäude sind in der im Bebauungsplan eingetragenen Stellung baulicher Anlagen zu errichten.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)
 Im Bereich Ziff. 1 sind Nebenanlagen und Einrichtungen (s. des § 14 (1) BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 2 LBauO)
 Werbeanlagen dürfen bis zu einer Größe von 6% der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Gebäudehöhe hinausragen.
 Werbeanlagen auf den, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in Form von Hinweisschildern zulässig.
 Mehrere Hinweisschilder auf einem Grundstück sind zu einem Hinweisschild zusammenzufassen. Hinweisschilder mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Schwenkung in gelben Farben sind unzulässig. Die Hinweisschilder dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
 Je Grundstück sind höchstens zwei Fahrgestelle, bestehend aus 3 Einzelanhängern je Gruppe, zulässig.
 Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,0 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschreiten.
 Werbeanlagen können ausnahmsweise in den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im unmittelbaren Bereich zu Grundstücksanfängen, zulässig sein.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 Soweit die betrieblichen Erdverhältnisse und der Schutz des Grundwassers es zulassen, sind Hof-, Lager-, Parkplatz- und Wegeflächen mit nicht bodenverfestigenden Materialien zu befestigen. Zulässig sind wassergebundene Pflasterdecken, wechtluffiges Pflaster, Rasengrünflächen, Schotterrasen, Porenpflaster, z.B. Flächen mit Altsägen sind hiervon ausgenommen.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in den Bereichen 1 und 2 primär auf den Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuführen und mittels Oberlauf an die öffentlichen Anlagen zur Ableitung bzw. Verickerung des Oberflächenwassers anzuschließen. Wo eine Kontamination mit wasserführenden Stoffen zu erwarten ist, sind Leichterfangsbehälter und bewachsene Sedimentationsbecken vorzuschalten. Rückhaltebecken im Bereich der Altlastenverdrachtsfläche sind abzuschalten.

Zum Vorn, Wohngebiet ist mit Erdrauhub aus dem Baugelände ein Sichtschutzwall von etwa 2 m Höhe mit wechsellagernden Neigungen anzulegen und zu bepflanzen.
 Die private Grundfläche ist mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und ohne Düngen- und Pestizideinsatz zu unterhalten.

Pflanzpflichten (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen sind flächendeckend mit einheimischen Sträuchern und Bäumen gem. untenstehender Liste zu bepflanzen. Pro 150 m² ist mindestens ein Laubbäum (Heister) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Robinien entlang des Akazienweges sind zu erhalten. Abgibtige Bäume sind zu ersetzen.
 Oberirdische Stellplätze sind mit Pflanzstreifen zu gliedern und zu begrünen. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Ungelagerte Wandraffen von mehr als jeweils 50 m² sowie Mauern sind in geeigneter Weise zu begrünen.
 Für Pflanzungen sind überwiegend standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden, z.B.:

- Bäume 1. Ordnung**
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
- Bäume 2. Ordnung**
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Birke (Betula pendula)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
- Sträucher**
 - Faulbaum (Frangula alnus)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Weißdorn (Crataegus laevigata)
 - Viburnum Schneeball (Viburnum lantana)

Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen 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 10.000,- DM geahndet werden.

Hinweise
 Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Spülung von Toilettensystemen, Bewässerung von Grünanlagen, Einsatz in der Produktion, etc.) zu verwenden.
 Im Plangebiet befinden sich die Altlastenverdrachtsflächen mit den Endnummern 261, 262 und 263. Vor Baugenehmigung bzw. dem Bauantrag ist eine, durch Gutachten belegte, Unbedenklichkeit hinsichtlich der Altlastenverdrachtsflächen zu bestätigen.
 Entstopfen der Altlastenkataster ist innerhalb des Plangebietes mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Hierbei sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkehrungen in Bezug auf Frostschäden, Sicherungsmaßnahmen bei Ausdehnung etc. zu treffen. Einzelheiten sind durch Einzeluntersuchung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären.
 Die Erschließungskosten werden durch den Erschließungsträger der Maßnahme aufgebracht.
 Zur Energieersparnis und zum Schutz nachweiliger Insekten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Niederdruckleuchten zu verwenden.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung
 Gewerbegebiet
 Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.

Füllchema der Nutzungsschablone

Hinweis auf Nutzungsschablone, z.B.

Bauweise, Baugrenzen
 Offene Bauweise
 Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Ein- / Ausfahrt
 Wirtschaftsweg
 Fußweg / Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzen Gehölz
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
 Grenze des flächenlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Hauptfließrichtung
 Biotop, vorhanden (H)
 Umgrenzung Stellplätze
 Private Stellplätze
 Schutzstreifen der 110 kV Freileitung
 Altablagerung

Bestandsangaben
 Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in 1:500-Plan.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.10.1997 (BGBl. I S. 3106).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 499).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56).
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365 ff.).
- Landespflegegesetz (LPFG) i.d.F. vom 09.09.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 14.08.1994 (GVBl. S. 295).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes vom 04.04.1999 (GVBl. S. 48).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 805), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 920).
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 890), zuletzt geändert durch das 8. Gesetz zur Änderung des Bundesdenkmalschutzgesetzes vom 28.05.1998 (BGBl. I S. 2441).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1984 (GVBl. S. 15), zuletzt geändert durch das 4. Landesgesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 02.04.1998 (GVBl. S. 106).
- Landesdenkmalschutzgesetz (LDSchG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch das 8. Landesgesetz zur Änderung des Landesdenkmalschutzgesetzes für Rhld.-Pfalz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 124).

AUSFERTIGUNG
 Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.
 Neuwied, den 27.10.99

BEKANNTMACHUNG
 Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz angelegten Bebauungsplanes gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141 ff.) ist am 30.10.99 erfolgt.
 Neuwied, den 30.10.99

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezüglich des Flurstücksbestandes - mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 26.09.99 überein.

Neuwied, den 06.07.99
in Auftrag

(Katasteramt Neuwied)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141 ff.) durch den Beschluss des Rates der Stadt Neuwied vom 17.09.98 aufgestellt worden.

Neuwied, den 06.07.99

(Dieter Rolletsch) Beigeordneter

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat gem. § 3(2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom 06.07.99 bis 07.08.99 öffentlich ausliegen.

Neuwied, den 07.07.99

(Dieter Rolletsch) Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141 ff.) vom Rat der Stadt Neuwied am 30.06.99 als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den 07.07.99

(Dieter Rolletsch) Beigeordneter

Verfasser:
STOLZ + KINTZINGER ARCHITECTEN UND PLANER
 MAARSTR. 25 • FRIER • T. 24025 • F. 24028
BIELEFELD + GILLICH LANDSCHAFTSARCHITECTEN
 B.D.A. 1980
 NEUWIED 11 • T. 4146
 GILICH 15

25/03/99 geändert: 25/08/99

| | |
|----------|--|
| Plan Nr. | Maßstab |
| Datum | Vorbereitende Bauleitplanung gezeichnet: Sachbearb. |
| | Verkehrsplanung gezeichnet: Sachbearb. |
| | Verbindliche Bauleitplanung gezeichnet: Sachbearb. |

Stadtbaumeister
Planungsabteilung

neuwied

NEUWIED "Irmgartzgelände"