

SATZUNG
 Bebauungsplan-Nr. 500, Neuwied-Oberbieber, Bereich zwischen Friedrich-Rech-Straße, Hochstraße, Wagenhallenweg und Im Boden

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der derzeit geltenden Fassung, der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung sowie der Planungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 38) in der derzeit geltenden Fassung, des § 17 Landespflegegesetz (LPFG) vom 27. März 1987 (BGBl. S. 70) in der derzeit geltenden Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat am **21.12.2000** folgenden Bebauungsplan-Nr. 500 als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen/Zeichenerklärung
 Bebauungsplan-Nr. 500 - Neuwied-Oberbieber, Bereich zwischen Friedrich-Rech-Straße, Hochstraße, Wagenhallenweg und Im Boden

- Grenzen**
 - 1.1 Grenz des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2 Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Von den in § 4 III BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind hier Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - 2.2 **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungstätten.
 - 2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: Gemeinbedarf.
- Mäß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 I, V, m, § 9 II BauGB)**
 - 3.1 z.B. 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3.2 z.B. 0,8 höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
 - 3.3 Z = II Zahl der Vollgeschosse = 2 als Höchstmaß für den gesamten Geltungsbereich
 - 3.4 Firsthöhe, Angabe als Höchstmaß
FH max. 9,25m
FH = 9,25m-11,5m
als Mindest- und Höchstmaß
Die Firsthöhe ist definiert als der Abstand zwischen Oberkante Erdgeschosserfüllboden und Oberkante First. Die Erdgeschosserfüllbodenhöhe darf max. 0,5 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Gebäudemitte.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 I Nr. 2 BauGB)**
 - 4.1 Baugrenze
Obergrenze
Untergrenze
Die Baugrenze ist die Linie, die die festgesetzten Baugrenzen darstellt. Obergrenze: Obergrenze der festgesetzten Baugrenzen. Untergrenze: Untergrenze der festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenze ist die Linie, die die festgesetzten Baugrenzen darstellt. Obergrenze: Obergrenze der festgesetzten Baugrenzen. Untergrenze: Untergrenze der festgesetzten Baugrenzen.
 - 4.2 Offene Bauweise (§ 22 II BauNVO)
 - 4.3 Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 II BauNVO)
 - 4.4 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 II BauNVO)
- Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet auf höchstens zwei, im Allgemeinen Wohngebiet an der Friedrich-Rech-Straße auf höchstens drei festgesetzt.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen u. Stellplätze (§§ 12, 14, 21a, 23 BauNVO)**
 - 6.1 Grundätzlich sind im Bereich des Bebauungsplans nur Nebenanlagen zulässig, die in ihrer Funktion und dem Nutzungszweck mit der Art des Baugbietes vereinbar sind.
 - 6.2 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 20 BauGB) sind mit Ausnahme von Grundstücksentwässerungsanlagen sämtliche Nebenanlagen unzulässig.
 - 6.3 Im Vorgartenbereich ist die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme von Standplätzen für Müllbehälter und Fahrräder sowie Kfz-Stellplätzen und Carports unzulässig, wobei Carports mindestens 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen sind. Die Standplätze für Müllbehälter und Fahrräder sind mit Rankgeräten, Pergolen, Hecken oder Sträuchern einzurichten.
 - 6.4 Werbeanlagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. im Vorgarten und nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten. Leuchtklärme ist im WA unzulässig.
 - 6.5 Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 I BauNVO i.V.m. § 23 V BauNVO zulässig, wobei pro Hausgrundstück höchstens ein Gartenschuppen/Gartenhaus oder ähnliche Nebenanlagen mit einer maximalen Größe von 50 m² errichtet werden darf.
 - 6.6 Garagen sind grundsätzlich auf der als überbaubare festgesetzten Fläche zu errichten. Als Ausnahme können sie auch in den seitlichen Abstandsflächen zu benachbarten Baugrundstücken errichtet werden. In den seitlichen Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist zu diesem mindestens ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen. Bei mehr als 2 Stellplätzen mit einer Gesamtbreite von mehr als 5,0 m pro Hausgrundstück sind diese durch Rankgeräten, Pergolen, Hecken oder Sträucher zu gestalten.
 - 6.7 Flächen für private Garagen/Stellplätze (§ 9 Nr. 4 BauGB)
Auf Grundstücken mit diesen Festsetzungen können auf diesen Flächen Garagen bzw. Stellplätze über die als überbaubare festgesetzten Flächen hinaus errichtet werden.
 - 6.8 Sammelstandplätze für Müllbehälter
Diese sind gegenüber den Nachbargrundstücken einzufrieden und mit Rankgeräten, Pergolen, Hecken oder Sträuchern einzurichten.
 - 6.9 Sämtliche Zufahrten, Stellflächen für Kfz und Fahrräder sowie Standplätze für Müllbehälter sind in wasserdrichtiger Weise zu gestalten (z.B. wasserbindende Decke, Schotterrasen, Splitt oder Kiesschüttung, Spurbahn, Rasengitterstein, Pflaster mit Bittrügel).

- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 I Nr. 1 I BauO)**
 - 7.1 **Aufstellungsbaulicher Anlagen**
Die Verwendung von hochglänzenden Metall- und Kunststoffteilen und Kacheln sowie glänzenden Farben ist unzulässig. Zur Gestaltung der Fassaden sind natürliche und untypische Materialien zu verwenden, wie glatte Putz, Holz, Naturstein und Verkleidungen mit Schiefer, Klinker oder Metall.
Gründliche Fenster- u. Türstellungen sowie die Fassadenform, bei denen die Breite die Höhe übersteigt, sind vertikal zu gliedern.
 - 7.2 **Dachform und -neigung**
Es sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, gegeneinander versetzten Pultdächern und Walddächern mit einem Neigungswinkel zwischen 30° und 45° zulässig. Nur bei der Anlage von Dachergängen darf die festgesetzte Dachneigung unterschritten werden.
 - 7.3 **Firstrichtung**
Sollten angegeben, ist die Firstrichtung für Hauptgebäude zwangsläufig. Nebenanlagen und untergeordnete Gebäude dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.
 - 7.4 **Dachaufbauten und -einschnitte**
Dachaufbauten (z.B. Giebel, Zwerchhäuser, traufseitige Erker) und Dachzeileinschnitte dürfen einzeln und insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe in Anspruch nehmen bzw. eine Gesamthöhe von 4,0 m nicht überschreiten.
Bei größeren Gebäuden (wie Baupläne M-Gebiet und auf der Gemeindefläche in die Dachfläche in größtmöglicher Anpassung an die Umgebungsbebauung zu untergliedern.
- Gestaltung unbaubarer Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 I BauO)**
 - 8.1 Die unbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen z.B. für Zuwegungen und Zufahrten sind auf das Mindestmaß zu beschränken sowie gem. 6.9 teilweise in wasserdrichtiger Weise zu gestalten. Die in der Planungsliste angegebenen Bäume und Sträucher sind bevorzugt zu verwenden.
 - 8.2 **Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen und als vertikal gegliederte Metall- und Holzläden zulässig. Mit Ausnahme der Friedrich-Rech-Straße dürfen diese gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
Zwischen den Privatgrundstücken sind auch Maschenzaunstrukturen zulässig. Stützmassen sind nur ausnahmsweise bis zu 1,0 m Höhe zulässig (gemessen am hinterliegenden Grundstück), sofern dies konstruktiv aufgrund der Geländebeziehung notwendig ist.
 - 8.3 **Aufschüttungen** sind bis höchstens 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig und sind zu den Grundstücksrändern im Winkel 1 : 3 oder flacher auf natürliches Geländeebene abzubauen. An der Hochstraße darf im Bereich der Abdeckung der Verkehrsfläche eine Höhe von 0,8 m nicht überschritten werden. Der Vorgartenbereich ist auf Straßenebene anzulegen.
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Nr. 1 I, VI BauGB), Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte (§ 9 Nr. 21, VI BauGB) und Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 I Nrn. 4 und II, VI BauGB)**
 - 9.1 **Straßenbegrenzungslinie**
 - 9.2 **Straßenverkehrsfläche**
 - 9.3 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsbehaltiger Bereich**
 - 9.4 **öffentliche Parkplätze**
 - 9.5 **Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht** zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 zugunsten der Stadwerke Neuwied GmbH zur Führung von Versorgungsleitungen, sowie im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 2 zugunsten der Abwasserabteilung der Stadt Neuwied dürfen für die Dauer des Bestehens dieser Rechte nur Newwied bzw. Wasserflächen angelegt werden. Sämtliche aus- und einbaute sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig. Im Bereich des Geh- und Fahrrechtes 2 zugunsten der Stadwerke Neuwied GmbH ist dem Versorgungsanbieter die Erreichbarkeit der Trafostation über eine 2,5m breite Gasse zu gewährleisten.
 - 9.6 **Einfahrtbereich**
 - 9.7 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken eine Fläche von 0,25 m Breite festgesetzt, auf der der Träger der Erschließungslast die Berechtigung erhält, unentgeltliche Fundamente und Stützvorrichtungen für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten. Darüber hinaus werden teilweise zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers entlang der Hochstraße und im Knotenbereich 'Am Zollhäuschen' / Hochstraße Anschüttungen und Aufgleichungen bis zu 1,0 m in die angrenzenden Privatgrundstücke hineinreichend erforderlich, die ebenfalls zu dulden sind.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Nr. 24, IV BauGB)**
 - 10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Verkehrsleimbaustrahlung zu treffen.
 - 10.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 10.3 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
Anhand der Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall aus der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Wand-/Fensterkombinationen ermittelt werden.
Es wird ausdrücklich empfohlen, in das schalldämmende Gutachten einzusetzen. Dort sind - vorbehaltlich der Einzelfallprüfung - in Abhängigkeit von Gebäudestruktur und für übliche Bauausführungen von Außenwänden in Wohngebäuden zu stellenden Anforderungen genannt.

Hinweis:
Zusätzlich wird empfohlen, Fenster von Schallbrücken auf der Friedrich-Rech-Straße angrenzenden Gebäudeteile auszuweichen, sowie in Bereichen, in denen nach der Mittleingepiegel von 43 dB überschritten wird, den Einbau fensterunabhängiger Lüftungen vorzusehen.
- Grünordnung und Landschaft**
 - 11.1 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 20, VI BauGB) sowie zur Kompensation der Eingriffe i.S.d. § 1a BauGB und § 8a BNatSchG**
 - 11.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf den mit M gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleich für entfallende Schutzobjekte sowie zur Stärkung der Bodenerhaltungswerte freiwachsende Hecken zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung erfolgt jeweils entsprechend der Festsetzungen P1 und P2 (siehe 11.2.3).
 - 11.1.2 Flächen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung
- Verzorgungsflächen**
 - 12.1 **Trafostation**
- Sonstige Darstellungen**
 - 13.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 13.2 z.B. 35m Maßangabe
 - 13.3 Nutzungsschablone
- Sonstige Hinweise**
 - 14.1 z.B. 94/1 Flurstücksbezeichnung
 - 14.2 Flurstücksgrenze
 - 14.3 Flurgrenze
 - 14.4 Hauptgebäude
 - 14.5 sonstige, bauliche Anlage
 - 14.6 Mauer
 - 14.7 Höhenangabe
- Ordnungswidrigkeit**
 - 15.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Punkte 1-14 zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.
 - 15.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 V der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,- geahndet werden.



VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom **26. Sep. 2000** überein.

Neuwied, den **28. Sep. 2000**

(Katasteramt Neuwied)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) durch den Beschluss des Rates der Stadt Neuwied vom 30.10.1986 aufgestellt worden.

Neuwied, den **04.09.2000**

(Reiner Kilgen) Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 16.07.1988 bis 26.08.1988 öffentlich ausgestellt. Die erneute Offenlegung ist gem. § 3 (2) BauGB i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom 10.09.1998 bis 04.10.1998 erfolgt. Die dritte Offenlegung ist gem. § 3 (2) BauGB i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom 21.02.2000 bis 03.03.2000 (sonst) erfolgt. Die vierte Offenlegung ist gem. § 3 (2) BauGB i. d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) in der Zeit vom **28.09.2000** bis **03.10.2000** erfolgt.

Neuwied, den **02.10.2000**

(Reiner Kilgen) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gem. § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) vom Rat der Stadt Neuwied am **21.12.2000** als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den **03.01.2001**

(Reiner Kilgen) Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiemit angefertigt.

Neuwied, den **13.02.01**

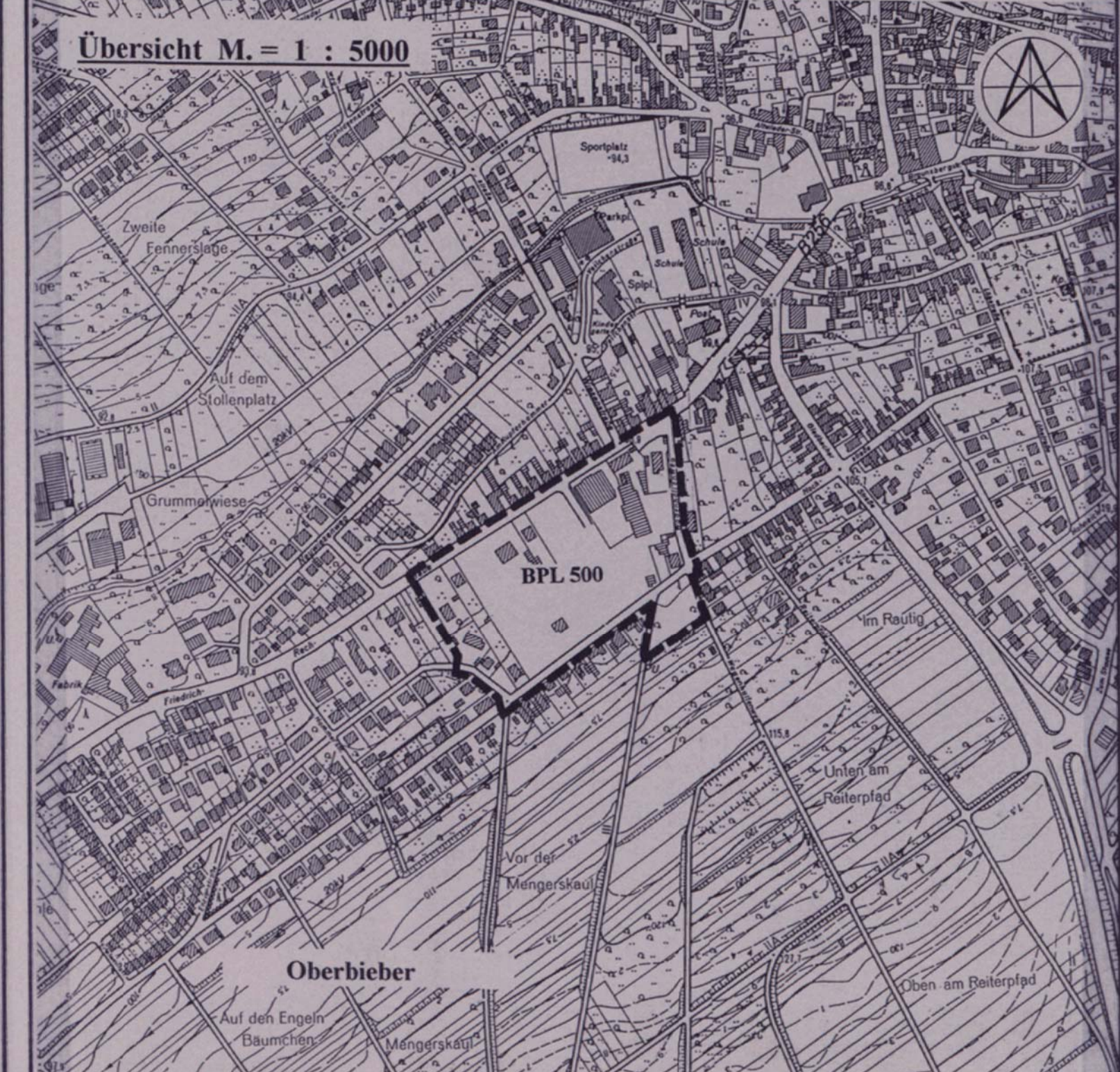
(Nikolaus Roth) Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) ist am **14.02.01** erfolgt.

Neuwied, den **15.02.01**

(Nikolaus Roth) Oberbürgermeister



Stadtverwaltung Neuwied

Stadtbauamt Planungsabteilung

Bebauungsplan Nr. 500, Neuwied-Oberbieber
 Gemarkung Oberbieber, Flur 8, 10, und 14
 Bereich zw. Friedrich-Rechstr., Hochstr., Wagenhallenweg u. Im Boden

Sachbearbeiter	S. Klewitz	13.10.2000
Zeichner	S. Weindl	13.10.2000
Änderung I		
Änderung II		

Ahtsleiter

Reiner Kilgen
Bürgermeister

Maßstab = 1 : 500