

**Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan-Nr. 510 - Oberbieber, Ortskernerneuerung

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB**

**1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**

1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauVO die Nutzungsarten gem. § 4a Abs. 2 Nr. 1 (störende Gewerbebetriebe) BauVO, sowie die Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 BauVO zulässig. Als störende Gewerbebetriebe gelten gewerbliche Anlagen, die den Emissionswert "Außen" tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) und "Innen" (Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind) tags 35 dB(A), nachts 25 dB(A), gemessen nach TA Lärm, überschreiten.

1.2 Gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauVO sind ab dem 1. Obergeschoß ausschließlich Wohnungen zulässig.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauVO die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-6 BauVO zulässig.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**

2.1 Im besonderen- und allgemeinen Wohngebiet kann eine geringe Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 5 BauVO als Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.

2.2 Gemäß § 23 Abs. 2 BauVO können geringfügige Abweichungen - Zurücktreten von Baulinien in Erdgeschoß - als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie sich nur auf Gebäudeteile von weniger als 50 v. H. pro Einzelgrundstück erstrecken.

**\* der Freizeitanlage**

**3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die Baulinien an den Straßen sind für alle Geschosse verbindlich festzusetzen. Ausnahmen gelten nur gem. Text A 2.2

3.2 Eine Überschreitung der Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauVO in den Obergeschossen durch einzelne Bauelemente ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des Vorhabens einnehmen, ihre Ausladung 0,5 m nicht überschreitet und diese Ausladung mindestens 1,0 m von den seitlichen Grundstücksgrenzen zurückweicht.

3.3 Die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung ist verbindlich festzusetzen. Soweit keine diesbezügliche Festsetzung getroffen wurde, gilt die vorhandene Dachform zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans.

**4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Zufahrten zu den Grundstücken (§ 1 Abs. 5 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)**

4.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne der §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauVO mit Ausnahme von Müllbehältern, Einfriedungen, Pergolen, Mischstreckenanlagen, Balkone, Terrassen, Bräunern sowie Kinderspielflächen und Spielplätzen zulässig.

4.2 Grundstückeinfahrten und -ausfahrten sind je Grundstück nur bis zu einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig.

4.3 Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Neben den dargestellten Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken jeweils 1 weiterer Stellplatz in der Größe von 2,5 x 6,0 m zulässig.

4.4 Im Rahmen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Bodenschutzklausel) sind die zu verlegenden Oberflächen für Stellplätze, Stauraume vor Garagen und Auszugslänge auf die erforderliche geringste Abmessung zu begrenzen. Zur besseren Durchlässigkeit sind die Oberflächenbeläge aus Natursteinpflaster, Rasengitter oder plattenbefestigte Fahrbahnen zu bevorzugen.

5.0 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

**Höhe:**  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 10 LBAuO durch die Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauverträgen ist ein prüfbarer Nachweis über die natürliche Geländeoberfläche und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei darf der Erdgeschoßfußboden in der Regel höchstens 0,30 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

**B) Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 LBAuO)**

**1.0 Äußere Gestaltung - Fassadengliederung**

1.1 Die Gebäude sind in kleinteiliger Struktur zu gestalten, wobei die Vertikale betont werden muß. Horizontal ausgerichtete Fensterreihen sind ohne Fassadenelemente unzulässig.

1.2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen. Die Unterteilung von Markisen muß mindestens 2,20 m über Gehweg und die Vorderkante mind. 0,75 m hinter dem Fahrbahnrand liegen.

**2.0 Vordächer**

2.1 Vordächer sind nur an den Fassaden der Gebäude entlang der Friedrich-Rech-Straße und des Dorfplatzes zulässig. Die lichte Durchgangshöhe muß von OK-Gehweg mind. 2,75 m betragen und die Vorderkante mind. 0,75 m hinter dem Fahrbahnrand liegen. Zum Ortspfad darf die Ausragung max. 10,0 m betragen.

2.2 Die Frontbreite von Vordächern darf max. 0,30 m und einschließlich evtl. integrierter Werbeanlagen höchstens 0,75 m betragen.

**3.0 Werbeanlagen**

3.1 Werbeanlagen sind in besonderen Wohngebiet nur angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zwischen der Oberkante der Vordachlinie (Bsp. über die Höhe der Unterseite der Traufe, bis zu 1 m Ausdehnung zulässig, Ausnahme: werbliche Zeichen sind an der Fassade zulässig, wenn sie nicht mehr als 25 cm über die Baulinie/Baugrenze der Gebäude hervorragen.

3.2 Horizontal oder vertikal zur Gebädefront angebrachte Werbeanlagen dürfen oberhalb des Vordaches max. 0,6 m ausladen.

3.3 Werbeanlagen an den Stirnseiten von Vordächern und auf den Vordächern dürfen, einsehbar, die Vordachfront 0,75 m hoch sein.

**4.0 Dachform und Dachneigung**

4.1 Die vorgeschriebene Dachform ist, soweit nicht Flachdächer festgesetzt, das Satteldach. Die Dachneigungen sind bestandsorientiert unterschiedlich zwischen 35-45° bzw. 40-50° ausgewiesen. Für die Gebäude auf dem Amwesen Friedrich-Rech-Straße 187 ist die zulässige Dachform und -Neigung der jetzige Bestand festgeschrieben.

4.2 Bei Grenzbebauung sind die Dachneigungen harmonisch einander anzupassen.

4.3 Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walddächer oder Mansarddächer zugelassen werden, sofern die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung beibehalten wird.

**5.0 Dachflächengliederung**

5.1 Zulässig sind Dachaufbauten, Dachabschnitte und Zwerchgiebel. Die Summe der Länge der vorstehend aufgeführten Dachaufbauten und -einschnitte darf 2/5 der jeweiligen Gebäudefrontlänge nicht überschreiten. Einzelelemente sind vertikal zu gliedern und dürfen nicht länger als 1,5 m ausseilern. Die Traufe einer Gable oder eines Zwerchgiebels darf nicht mehr als 1,4 m über der Dachfläche liegen. Der Abstand untereinander muß mind. 1,0 m betragen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen von freistehenden Giebeln einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Schieppaggen sind mind. 1,0 m unterhalb der Hauptfirstrinie anzubinden.

5.2 Zwerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 2/5 der Gebäuelänge, höchstens jedoch 4,0 m beträgt und die Dachneigung der des Hauptdaches entspricht. Der First der Zwerchhäuser muß mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

5.3 Von Vordächern / Traufseiten der Gebäude müssen Dachgauben und -einschnitte einen Abstand von mind. 0,75 m einhalten. Bei der Ausbildung von Mansarddächern kann eine Ausnahme von dem festgesetzten Maß zugelassen werden.

5.4 Die Dach- und Seitenflächen der Dachaufbauten sind zu verkleiden und dem Material der Dachdeckung anzupassen.

5.5 Sonstige Dachaufbauten, z. B. für Aufzüge, können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie im Firstbereich der Gebäude, mind. 4,0 m hinter der Baufluchtlinie angeordnet, auf das technisch erforderliche Mindestmaß begrenzt und in der Farbe der Dachdeckung verkleidet werden. Der Dachschuß muß mind. 1,0 m unterhalb der Hauptfirstrinie liegen.

**6.0 Material und Farben**

6.1 Als Fassadenmaterial sind zugelassen: Holzfachwerk, glatter oder kratzputz, Naturstein, geschlammtes Sichtmauerwerk, nichtveredelttes Kuperblech,

antrazitfarbener oder dunkelbrauner Natur- oder Kunststeifer, Glanz- oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Beton, Metallblech und farbige Metallteile sind als Gliederungselemente zulässig. Das farbige Erscheinungsbild des Ortskernes ist in seiner abgewogenen Vielfalt zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Farbgestaltung ist harmonisch ins Ortsbild einzupassen. Grelle Farben (Popfarben) und Schwarz werden ausgeschlossen.

6.2 Für die von den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichenden Flächen sind als Deckungsmaterial nur dunkelbraune Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) sowie nichtveredelttes Kupfer zulassen.

**C) 1.0 Festsetzungen zur Baugestaltung gem. § 9 Abs. 1 LBAuO und § 9 Abs. 2 BauVO**

1.1 Die ungebauten Flächen auf den Grundstücken sind als Hauptgärten oder Landschaftsgärten anzulegen und zu unterhalten. Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gemauerte Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Einhaltung dieser Räume die Dachneigung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erscheidet, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird oder die Bäume umgesetzt werden.

1.2 Eine Begrünung der eingeschossigen Gebäude mit flächengleichen Dächern < 25° kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie gärtnerisch gestaltet und unterhalten wird.

1.3 Die in der Planzeichnung gem. Erhaltungsgebot dargestellten Einzelbäume sind fachgerecht zu unterhalten. Bei natürlicher Abgang sind standortgerechte einheimische Bäume der gleichen Gehölzart fachgerecht nachzupflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang dieser Ersatzbäume muß mind. 15 cm betragen.

1.4 Die in der Planzeichnung gem. Pflanzgebot dargestellten Einzelbäume sind in Form von hochwachsenden Laubbäumen sachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Zur Erzielung einer harmonischen Platzwirkung sind die darzustellten Baumgruppen in gleicher Gehölzart und zwar Mittelreihe - Tilia cordata - vorzusetzen. Der Stammumfang der Erstlingspflanze muß mind. 15 cm betragen.

**D) Ordnungswidrigkeiten**

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte B und 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 für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- DM geahndet werden.

**Satzung**

Bebauungsplan-Nr. 510 -Oberbieber, Ortskernerneuerung-

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 für Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 28.11.1986 (GVL. S. 307), des § 17 Landespflegegesetz (LPFG) in der Fassung vom 27.08.1977 (GVL. S. 70) und des § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVL. S. 419) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 05.05.1986 (GVL. S. 103) hat der Stadtrat am folgenden Bebauungsplan-Nr. 510 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung Koblenz gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauG angezeigt.

**§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Teilfläche der Flur 3, die durch die Friedrich-Rech-Straße, Altwieder Straße und Wallbachstraße, sowie die nord- und östlich angrenzende Bebauung der Wallbachstraße begrenzt wird.

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 Baugesetzbuch rechtsverbindlich.

Die handchriftlichen Eintragungen in den textl. Festsetzungen der Biften A 2.2, 4.4, 5.6; B 2.2, 3.1, 3.4; C 1.2, sowie in der Zeichenerklärung erfolgten am 03.05.1989 durch den Unterzeichner

lung 03.05.89

**Zeichenerklärung**

(gem. Planzeichenverordnung 1981 - PlanV 81)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete
  - WB Besondere Wohngebiete
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,2 Grundflächenzahl
  - II-III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstgrenze
  - Hmax. 3,50 maximal zulässige Höhe 3,50 m über OK. EG. FB.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise
  - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - offene Bauweise, Gebäude auch über 50 m Länge zulässig
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - private Verkehrsfläche
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Trafostation
- GRÜNPLÄTZE**
- Öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
- PLANIEREN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- Erhaltungsschutz für Bäume
  - Ausweisung von
  - Ausweisung von
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- offener Wassergraben
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
- Degrenzung von Erhaltungsbereichen
  - Einzelanlage (unbewegliches Einzeldenkmal), welches dem Denkmalschutz unterliegt
- SONSTIGE PLANIEREN**
- private Stellplätze
  - Gassen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Wohngebäude
  - Wirtschaftsgebäude
  - vorhandene Mauern
  - Firstrichtung zwingend
  - vorhandene Straßensbreite über N.N.
  - SD 35-45° Satteldach, Neigung 35 - 45° zulässig
  - Wallbach, verzweigte Teilabschnitte
  - Traufhöhe
  - Durchgang



besiegt durch Stadtratsbeschluss vom 31.08.1989

Eintrittsbuchung zu den Auflagen der Bez.-Regierung gem. Bescheid vom 11.05.89, Az: 379-17, Abschnitt 1, Ziffer 1 und 2

1. Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen ist befristet zusätzlich diejenige Anzahl von Parkplätzen anzulegen, die im Interesse der Existenzsicherung der betroffenen Geschäfte benötigt wird. Die zusätzliche Einrichtung der Parkstände wird erst dann wieder aufgehoben, wenn anderweitig - etwa durch den Bau eines öffentlichen Parkplatzes zwischen Altwieder Straße und Aubach und / oder durch den Bau der Friedrich-Rech-Straße in Anschließ an die Verlegung der B 256 - ausreichende Parkmöglichkeiten geschaffen worden sind.

2. Die Festsetzungen für die Fußwege zwischen der Straße "Hinter der Kirche" und den Dorfplatz werden vorerst aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Eine endgültige Festlegung bietet dem notwendigen Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan vorzubereiten.

Stadterwaltung Neuwied, den 08.09.1989  
- Abteilung 612 -  
I.A. *[Signature]*  
(M o o g)  
-Dipl.-Ing.(FH)  
GESTALTUNGSENTWURF - ISOMETRIE  
unmaßstäblich

Ausfertigung  
Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausfertigt und tritt rückwirkend zum 08.09.1989 in Kraft.  
Neuwied, den 28.09.1989  
Stadterwaltung Neuwied  
*[Signature]*  
-Oberbürgermeister-

Bekanntmachung  
Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) ist am 25.09.1989 erfolgt.

Neuwied, den 28.09.1989  
*[Signature]*  
-Oberbürgermeister-



**Plangrundlage**  
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezüglich des Flurstücksbestandes - mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 29. Juli 1980 überein.  
Neuwied, den 3. Aug. 1989

**Aufstellung**  
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 06.07.79 (BGBl. I. S. 949) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 28.09.1983 aufgestellt worden.

**Offenlegung**  
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Zeit vom 01.09.1989 bis 01.09.1989 öffentlich ausgelegt.

**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 10.08.1989 als Satzung beschlossen worden.

*[Signatures]*  
J. V. *[Signature]*  
Bayerdula

**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 11. Mai, 1989

Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrage  
*[Signature]*  
Lfd. Buchstabe

**Bekanntmachung**  
Die öffentl. Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) ist am 09.09.1989 erfolgt.  
Neuwied, den 09.09.1989  
*[Signature]*  
Oberbürgermeister

**BPL.-Nr. 510 -Oberbieber, Ortskernerneuerung- Gem. Oberbieber, Flur 3**

Plan Nr. **510** Maßstab **1:500**

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung	Verkehrsplanung	Verbindliche Bauleitplanung
24.03.1988	gezeichnet, Sachbearbeiter: <i>[Signature]</i>	gezeichnet, Sachbearbeiter: <i>[Signature]</i>	gezeichnet, Sachbearbeiter: <i>[Signature]</i>

Stadterwicklung  
Abt. Stadtplanning

**neuwied**

Stadterwicklung  
Abt. Stadtplanning