





Ausfertigung:  
Die Satzung (Planzeichnung u. Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.  
Neuwied, den 25. September 1991

Stadtverwaltung Neuwied  
*Scherrer*  
Oberbürgermeister

**SATZUNG**

Bebauungsplan-Nr. 513 A-Oberbieber, "Auf der Beun", für den offenen Wassergraben zwischen Altwieder Straße, Dahlienweg und Rosenstraße -

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie der Planzeichenverordnung v. 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), des § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d. Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), des § 17 Landespflegegesetz (LPfLG) i.d. Fassung v. 27.03.1987 (GVBl. S. 70) und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz v. 14.12.1973 (GVBl. S. 419) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung v. 05.05.1986 (GVBl. S. 103), hat der Stadtrat am 13.06.91 folgenden Bebauungsplan-Nr. 513 A als Satzung beschlossen.

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

**Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 513 A - "Auf der Beun" - Gemarkung Oberbieber, für den Teilbereich offener Wassergraben zwischen Altwieder Straße, Dahlienweg und Rosenstraße

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauG)**

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

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

**2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)**

2.1 Auf den Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Müllboxen, Einfriedungen und Stützmauern, unzulässig.

Als Ausnahme kann unmittelbar neben einer erforderlichen Garagenzufahrt ein Kfz-Stellplatz bis zu einer max. Breite von 2,50 m zugelassen werden, soweit die Festsetzungen Teil A, Punkt 2.6 beachtet werden.

2.2 Private Grundstücksein- und Ausfahrten zu Garagen und Stellplätzen in den Vorgartenflächen sind je Baugrundstück insgesamt nur bis max. 6,0 m Breite zulässig.

2.3 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

2.4 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 60 LBauO genehmigungspflichtig sind. In einer der seitlichen Abstandsflächen kann als Ausnahme eine Garage, überdachter Stellplatz oder Stellplatz zugelassen werden, wenn die Vorschriften gem. § 8 Abs. 10 LBauO eingehalten werden.

2.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechen. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.

2.6 Versiegelungen sind auf das Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- oder erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

3.1 Die auf den Grundstücken zulässigen Befestigungen (Zuwege, Terrassen) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hier anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück breitflächig zu versickern.

3.2 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartengestaltung genutzt werden.

**4. Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen / Garagen und Nebengebäude**

4.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 10 Abs. 2 LBauO von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzt. In den Bauunterlagen ist ein prüffähiger Nachweis über die natürliche Geländeoberfläche und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei soll bei ebenen und talseitigen Gelände die Erdgeschosfußbodenhöhe in der Regel höchstens 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

4.2 Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15 % beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von 5,0 m vorhanden ist.

**B) Baugestaltung**

**5. Festsetzungen gem. § 86 Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO)**

**5.1 Gebäude, Dachform und Dachneigung**

5.1.1 Im reinen Wohngebiet sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer in gleichgesteigter Form entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walmdächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung, Firstrichtung und die Firsthöhe sind verbindlich festgesetzt.

5.1.2 Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist zwischen hoch- und tief liegendem First ein Abstand von höchstens 1,20 m zulässig.

5.1.3 Die festgesetzte Firsthöhenbegrenzung bezieht sich auf das Maß zwische OK Erdgeschosfußboden und Firmlinie.

5.1.4 Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind Drempele unzulässig. Sofern sie konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drempeelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.

5.1.5 Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, sind Drempele bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche - Dachhaut - OK Dachgeschoßfertigfußboden anzulegen.

5.1.6 Zwerchhäuser oder bandartige Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Traufhöhe bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m und bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzugleichen. Schleppgauben und sonstige Dacheinbindungen sind mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen. Bei Gauben darf der Dachüberstand und die Dachrinne nicht unterbrochen werden.

5.1.7 Dacheinschnitte sind nur bis max. 1/3 der Traufhöhe, jedoch höchstens bis 4,0 m Gesamtlänge zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,50 m betragen.

5.1.8 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände bis max. 0,90 m kann als Ausnahme zugelassen werden.

5.1.9 Für die Dachneideckung der baulichen Anlagen sind nur blendfreie Materialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) zulässig. Ausnahmsweise können Solar- und Fotovoltaikanlagen zugelassen werden. Doppelhäuser sollen in der Außenverkleidung, der Dachform und Eindeckung einheitlich hergestellt und unterhalten werden.

**5.2 Garagen und Nebengebäude**

5.2.1 Die Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten. Holzverkleidungen können als Ausnahme zugelassen werden.

5.2.2 Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude können mit geringerer Neigung als der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.

**5.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht übersteigen.

**5.4 Einfriedungen - Stützmauern - Abgrabungen - Ausschüttungen**

5.4.1 Für die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen (Baufucht) sind Einfriedungen nur zulässig, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt.

Die Einfriedung ist transparent in den Materialien Holz, Metall, Kunststoff o. ä. bzw. als lebende Hecke zu gestalten. Sie ist durch Kantenstein zur öffentlichen Verkehrsfläche abzugrenzen. Es sind nur naturfarbene Materialien zulässig. Einfriedungsmauern sind ausschließlich der bestehenden Anlagen, unzulässig. Die Einfriedungen sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

5.4.2 An den übrigen Grenzen sind dunkelfarbige Holzspriegel- oder -lattenzäune, kunststoffüberzogene Maschendrahtzäune bis 1,5m Höhe sowie lebende Hecken zulässig.

5.4.3 Stützmauern an privaten Grundstücksgrenzen sind als Ausnahme, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt (gemessen am tiefer liegenden Grundstück), bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

**5.5 Abgrabungen**

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß die natürliche Geländeform nur insoweit verändert werden darf, als Abgrabungen bis zu 1,0 m tief vor Wohnräumen im Untergeschoß als Ausnahme zugelassen werden können, wenn die Böschungsneigung 1:2 oder flacher ausgeführt wird.

5.6 Ausschüttungen sind nur für Terrassen und Gartenterrasserungen bis zu 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn sie zu den Nachbargrenzen mit einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher ausgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der Planfeststellung des Bachlaufes (Planfeststellungsbescheid der Bezirksregierung Koblenz vom 07.05.90 wird auf folgendes hingewiesen:

Nach § 76 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen Anlagen an Gewässern dritter Ordnung, die in einer Entfernung von weniger als 10 m von der Uferlinie errichtet werden, einer Genehmigung nach dem LWG.

Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung sind Anlagen an dem Gewässer - hierzu gehören auch Veränderungen der Bodenoberfläche - in einer Entfernung von weniger als 3 m von der Uferlinie nicht genehmigungsfähig.

**C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung (gem. § 86 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB; jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz**

6.1 Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen der Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze, landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäumen zu gestalten und zu unterhalten.

6.2 Die übrigen nicht bebauten Grundstücksstellen sind, sofern sie nicht als Verkehrsflächen zur Erschließung zulässiger Anlagen und Einrichtungen benötigt werden, als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Strücker zu gliedern.

6.3 Für jeden zweiten angelegten privaten Stellplatz ist in unmittelbarer Nähe ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

6.4 Es wird empfohlen, die unter Ziff. 1.9 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze 20 v.H. des verwendeten Pflanzmaterials nicht überschreiten; ein höherer Anteil als 1/3 des verwendeten Pflanzenmaterials ist unzulässig.

**Hinweis:**

6.5 Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

6.6 Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten sowie alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

- Bäume:**
- Quercus rubra - Roteiche
  - Quercus robur - Stieleiche
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Fagus sylvatica - Rotbuche
  - Sorbus aucuparia (x) - Vogelbeere
  - Sorbus aria - Nord. Vogelbeere
  - Corylus colurna - Baumhasel
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
  - Acer campestre - Feldahorn
  - Fraxinus exelsior - Esche

- Nadelhölzer:**
- Larix decidua (+) - Lärche
  - Pseudotsuga douglasie - Douglasie
  - Pinus silvestris - Kiefer
  - Pinus nigra austriaca - Schwarzkiefer
  - Tsuga canadensis - Helmlocktanne

- Sträucher:**
- Eunomyus europaea - Pfaffenhütchen
  - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Rosa canina - Hundrose
  - Rosa rubrifolia - Rotblättr. Rose
  - Rosa spinosissima - Wildrose
  - Cornus max - Cornelkirsche
  - Prunus padus - Traubenkirsche

- Kletterpflanzen:**
- Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
  - Campsis radicans - Trompetenblume
  - Clematis spec. - Waldreben-Sorten
  - Hedera helix - Efeu
  - Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
  - Lonicera caprifolium - Jellängerjelleber
  - Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
  - Polygonum auerbertii - Knöterich
  - Wisteria sinensis - Blauregen Glyzine

Neben der vorstehend empfohlenen Leitpflanzung können auch alle weiteren heimischen Baum- und Straucharten sowie Kletterpflanzen zugelassen werden.

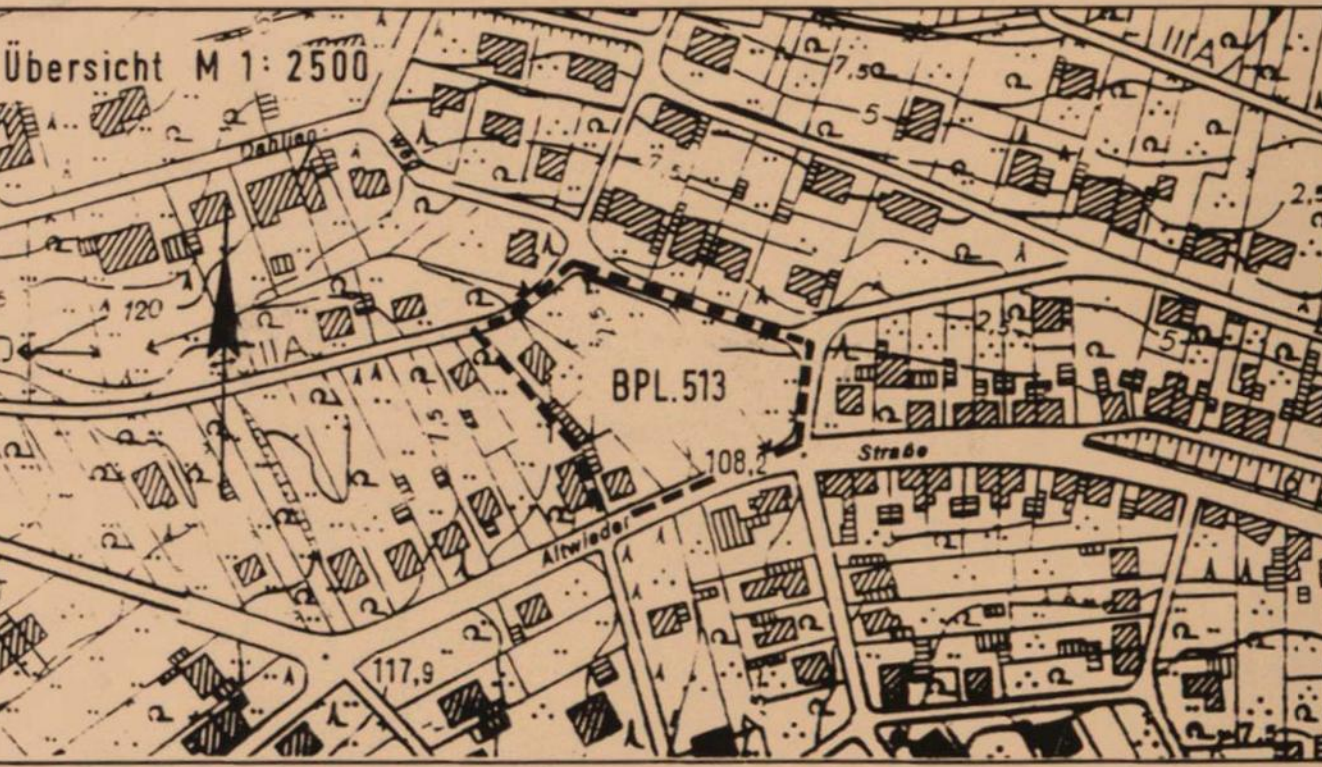
**D) Ordnungswidrigkeiten**

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.

**Zeichenerklärung**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR REINES WOHNGEBIET (3 BauNVO) ÜBERBAUBARE FLÄCHE
  - WR REINES WOHNGEBIET NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Q35 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - Q7 GRUNDFLÄCHENZAHL
  - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTGRENZE)
- FH max. 95m HOCHSTGRENZE FIRSHÖHE 9,5 m ÜBER OK.-EG.-FB.**
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
  - SD 30-40° SÄTTELDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 30 BIS 40 GRAD
  - FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
  - BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
  - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- WASSERFLÄCHEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
  - ZWECKBESTIMMUNG
  - GA GARAGEN
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- BESTANDSANGABEN**
- VORHANDENE WOHNGEBAUDE
  - VORHANDENE WIRTSCHAFTSGEBAUDE
  - 72 — VORHANDENE GELÄNDEHOHEN ÜBER NN. (Z.B. 1120m)



**Plangrundlage**  
Die Plangrundlage des Ergänzungsplanes stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom 20. Aug. 1990 - überein.

Neuwied, den 19. Okt. 1990  
Kastasteramt Neuwied

**Änderungsbescheid**  
Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 513 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde vom Stadtrat am 26.05.91 gefaßt.

**Öffentliche Auslegung**  
Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02.01.91 bis 04.02.91 einschließlich öffentlich ausgelegen.

**Satzungsbescheid**  
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat gemäß § 10 BauGB am 13.06.91 als Satzung beschlossen.

Stadtverwaltung Neuwied, den 24.06.91  
Stadtverwaltung Neuwied

**Anzeige**  
Diese Planänderung ist der Bezirksregierung Koblenz angezeigt worden.  
Koblenz, den 12.09.91  
Bezirksregierung Koblenz

**Bekanntmachung**  
Die Bekanntmachung des bei der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Planes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 (GVBl. I S. 2253) ist am 02. Okt. 1991 erfolgt.

Neuwied, den 02. Okt. 1991  
Stadtverwaltung Neuwied

*Scherrer*  
Oberbürgermeister

**neuwied**

Stadtentwicklung  
Abt. Stadtplanung

Bpl. „Auf der Beun“ für den offenen Wassergraben zwischen der Altwieder Str., Dahlienweg und der Rosenstr., Gem. Oberbieber

Plan Nr.	<b>513 Ä</b>	Maßstab	1:500
Datum	12.9.90	Vorbereitende Bauleitplanung gezeichnet Sachbearb.	Verbindliche Bauleitplanung gezeichnet Sachbearb.
			<i>Linn. Kettel</i>
			<i>Keller</i> Amtsleiter
			<i>W. W.</i> Beigeordneter