

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 514 der Stadt Neuwied  
- Gewerbegebiet Oberbieber, Im Mühlengrund -

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.1 Im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, sowie in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
    - 1.2 Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO die Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig, ebenso wie die in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
  2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - 2.1 In den Vorgärten sowie Bereichen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, ausgenommen Müllboxen, KFZ-Stellplätze und Werbeanlagen, für die auf dem Grundstück angebotene Leistung. Für den 20 m Schutzstreifen parallel zur geplanten B 256 sind auch Müllboxen ausgeschlossen. Containerstandorte sind im Genehmigungsverfahren festzulegen und mit einem entsprechenden Sichtschutz einzugrünen.
    - 2.2 In den ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen.
  3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - 3.1 In den ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten darf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens nicht mehr als 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche liegen.
    - 3.2 Bei hängigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschoßfußboden max. 30 cm über dem höchsten Schnittpunkt des natürlichen Geländes angelegt werden.
    - 3.3 Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig, wobei ein Mindeststauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

- 3.4 Im Bereich der offenen Bauweise kann ausnahmsweise an einer der seitlichen Grenzen eine Grenzbebauung mit Einverständnis der angrenzenden Nachbarn gestattet werden.
- 3.5 Die Betriebsgebäude sind, soweit es der Grundstückszuschnitt zuläßt, parallel und entlang zu den Erschließungsstraßen anzuordnen. Ausnahmen von der Parallelstellung können nur für die Grundstücke nördlich der Stichstraße und in deren Wendepplatzbereich gestattet werden.

#### 4. Erschließung

- 4.1 Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der B 256 (Friedrich-Rech-Straße) sowie der Planstraße "Im Mühlengrund" zwischen der B 256 und dem Brückenbauwerk über den Aubach sind Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im Plan festgelegten Zufahrten links von der Brücke zum Betriebsgrundstück Alsdorf und die vorhandene Zufahrt von der B 256 zum Grundstück Nr. 200/2. Alle anderen vorhandenen Zufahrten in diesem Bereich werden nach Fertigstellung der Einmündung aufgehoben.
- 4.2 Für die restlichen Betriebsgrundstücke sind höchstens 2 Zufahrten, max. 7,00 m Breite je Straßenseite, zulässig.
- 4.3 Eine Bebauung im Schutzstreifen der geplanten B 256 -neu- ist im allgemeinen nicht zulässig. Evtl. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz.
- 4.4 Zufahrten vom Weg Nr. 235 und Nr. 234 (verlängerte Grafenwiese) sind zu den angrenzenden Grundstücken nicht statthaft. Alle provisorisch angelegten Zufahrten sind nach Fertigstellung der Planstraßen zu schließen.

#### B) Baugestaltung -Festsetzungen gem. § 86 Abs. 6 Landesbauordnung (LBauO)

- 5.1 Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung und insbesondere in der Farbgebung dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen.
- 5.2 Anpflanzungen und Einfriedungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- 5.3 Bei der als Ausnahme zulässigen Grenzbebauung sind die Gebäude in der Außenverkleidung und Dachform gleichartig herzustellen und zu unterhalten.
- 5.4 Dachneigungen sind im Bebauungsplan verbindlich festgelegt. Für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist eine Dachneigung bis max. 45° zulässig.
- 5.5 Als Bedachung darf nur blendfreies Material verwendet werden.
- 5.6 Dachgauben sind im Mischgebiet für Dachneigungen  $\leq 30^\circ$  nicht zulässig,  $\geq 30^\circ$  können Gauben zugelassen werden, wenn ihre Gesamtlänge 1/3 der Gebäudelänge und deren Einzellänge 4,00 m nicht überschreiten.

- 5.7 Technische Aufbauten für Aufzüge sind zulässig, wenn sie die Gebäudehöhe nicht mehr als 2,50 m übersteigen und mindestens 3,00 m hinter der Baugrenze liegen.
- 5.8 Werbeanlagen sind nur entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung zulässig.
- 5.9 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zulässig, wenn verkehrliche und sonstige öffentliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Es sind nur Einfriedungen in transparenter Ausführung mit einem max. 25 cm hohen massiven Sockel zulässig. Soweit verkehrliche oder öffentliche Belange es erfordern, können ausnahmsweise entlang der Straße Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Straßenniveau gestattet werden.

Im öffentlichen und privaten Grünbereich des Aubaches sind nur Böschungen im Verhältnis B : H 2,5 : 1 zulässig.

Inhaltliche Änderungen gegenüber den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes-Nr. 514 vom 05.07.1978

20. Nov. 1992  
Bauverwaltung Koblenz