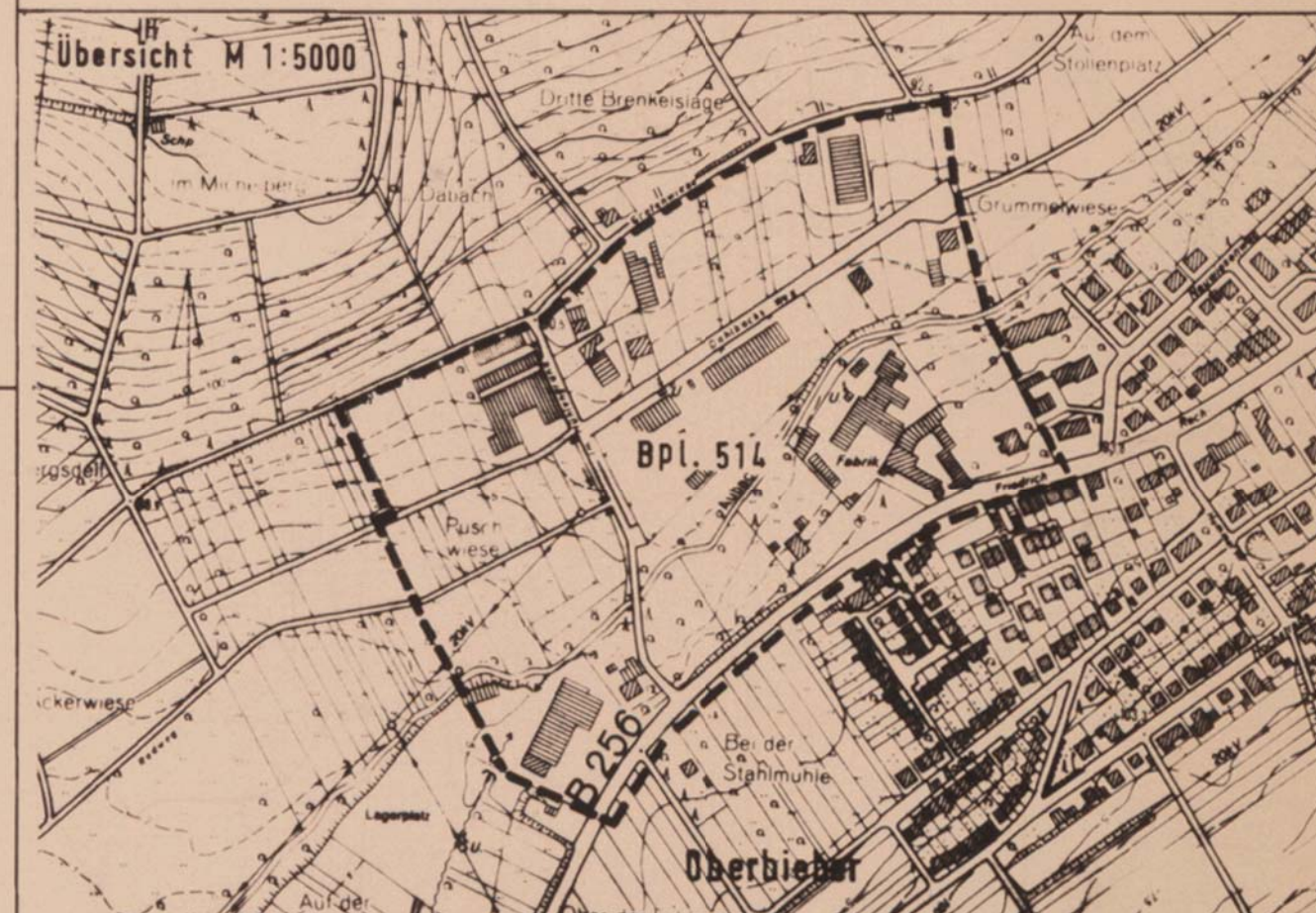


- ZEICHENERKLÄRUNG**
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (Planz 90)
- Art der baulichen Nutzung**
- MI Mischgebiet (§ 6 BauWVO) überbaubare Fläche
 - MI Mischgebiet, nicht überbaubare Fläche
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauWVO) überbaubare Fläche
 - GE Gewerbegebiet, nicht überbaubare Fläche
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 20 Geschosflächenzahl
 - z.B. 08 Grundflächenzahl
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Bauweise, Bauformen, Bauformen**
- 0 Offene Bauweise
 - z.B. Dachneigung 0 - 15° zulässig
 - Bauergrenze
- Verkehrsräume**
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbezugslinie
 - private Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- T Zweckbestimmung: Trafostation
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche innerhalb des Baugebietes
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserfläche (Aubach)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**
- Vorhandene Wohngebäude
 - Vorhandene Wirtschaftsgebäude
 - Vorhandene Mauern oder Stützmauern
 - Vorhandene Böschungen
 - Flurgrenze
 - Flächen im Bereich der geplanten Trasse B 256, die während der Bauzeit vom Straßenbauamt Vallendar angepflastert werden.

Grünordnungsplan

- Laubgehölze:**
 - Acer campestre
 - Acer pseudoplatanus
 - Asaculus hippocastanum
 - Betula verrucosa
 - Carpinus betulus
 - Crataegus monog. oxyc.
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Populus nigra italica
 - Robinia pseudoacacia
 - Quercus robur
 - Sophora japonica
 - Sorbus aucuparia
 - Corylus colarna
 - Tilia cordata
 - Alnus glutinosa
 - Alnus incana
 - Sorbus aria
- Nadelgehölze:**
 - Pinus sylvestris
 - Pinus nigra austriaca
 - Taxus canadensis
 - Picea excelsa
 - Pseudotsuga douglasii
 - Pinus excelsa
 - Larix
- Sträucher:**
 - Aronia melanocarpa
 - Colonia canadensis
 - Viburnum rhytidophyllum
 - Cotoneaster salicifolius
 - Cotoneaster salicifolius
 - Ligustrum vulgare
 - Berberis thunbergii
 - Rosa rubrifolia
 - Rosa spinosissima
 - Cornus mas
 - Ranunculus europaeus
 - Pyracantha coccinea
 - Cercis siliquastrum
 - Chaenomeles lagenaria
- Nisidre Sträucher:**
 - Cotoneaster dam. Skogsholmen
 - Symphoricarpos chen. Hancock
 - Sorbus humilis
 - Rosa rugosa
 - Lonicera glauca
 - Pinus montana



Plangrundlage
Die Plangrundlage des Änderungsplanes stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom 21.02.1992 - überein.
Neuwied, den 28.02.1992
Katasteramt Neuwied

Änderungsbeschluss
Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 514 gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde vom Stadtrat am 14.04.1992 gefasst.
Neuwied, den 22.04.1992
Stadtverwaltung Neuwied

Öffentliche Auslegung
Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 514 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger gesetzlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 24.04.1992 bis 26.05.1992 einschließlich öffentlich auslegen.
Neuwied, den 22.04.1992
Stadtverwaltung Neuwied

Satzungsbeschluss
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat gemäß § 10 BauGB am 24.04.1992 als Satzung beschlossen.
Neuwied, den 22.04.1992
Stadtverwaltung Neuwied

H. Uebel
Beigeordneter

Anzeige
Diese Planänderung ist der Bezirksregierung Koblenz angezeigt worden.
Koblenz, den 20.11.92
Bezirksregierung Koblenz

Gehört zum Schutzbereich vom 20.11.92

Satzung
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. 2353), der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNutzVO) v. 30.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie der Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 18), des § 8 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) i. d. Fassung v. 28.11.1986 (GVBl. S. 307), des § 17 Landespflegegesetzes (LPFG) i. d. Fassung v. 27.03.1987 (GVBl. S. 70) und des § 34 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz v. 12.04.1991 (GVBl. S. 104) hat der Stadtrat am folgenden Bebauungsplan Nr. 514 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung Koblenz gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB angezeigt.
Neuwied, den 14.04.1992
Stadtverwaltung Neuwied

Textliche Festsetzungen
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 14.04.1992 erfolgt.
Neuwied, den 14.04.1992
Stadtverwaltung Neuwied

Satzung
Bebauungsplan Nr. 514 - Gewerbegebiet Oberbieber, im Mühlengrund -
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. 2353), der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNutzVO) v. 30.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie der Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 18), des § 8 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) i. d. Fassung v. 28.11.1986 (GVBl. S. 307), des § 17 Landespflegegesetzes (LPFG) i. d. Fassung v. 27.03.1987 (GVBl. S. 70) und des § 34 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz v. 12.04.1991 (GVBl. S. 104) hat der Stadtrat am folgenden Bebauungsplan Nr. 514 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung Koblenz gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB angezeigt.
Neuwied, den 14.04.1992
Stadtverwaltung Neuwied

Textliche Festsetzungen
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 14.04.1992 erfolgt.
Neuwied, den 14.04.1992
Stadtverwaltung Neuwied

1.2 In ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauWVO die Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauWVO unzulässig, ebenso wie die in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauWVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauWVO.

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 BauWVO unzulässig, ausgenommen Müllboxen, KFZ-Stellplätze und Werbeanlagen, für die auf dem Grundstück angeordnete 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 BauWVO generell ausgeschlossen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten darf die Höhe des Erdgeschosfußbodens nicht mehr als 50 cm über angrenzender Verkehrsfläche liegen.

3.2 Bei hängigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschosfußboden max. 30 cm über dem höchsten Schnittpunkt des natürlichen Geländes angelegt werden.

3.3 Gassen sind nur innerhalb der ausgewiesenen baulichen zulässig, wobei ein Mindeststauraum von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

3.4 In 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 Grundstückschnitt zulässt, parallel und entlang zu den Erschließungsstraßen anzuordnen. Ausnahmen von der Parallelstellung können nur für die Grundstücke nördlich der Stichstraße und in deren Wendenplatzbereich gestattet werden.

4. Erschließung

4.1 Außerhalb der Ortsdurchfahrtsbegrenzung 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 von Weg Nr. 235 und Nr. 234 (verlängerte Grünwiese) sind zu den angrenzenden Grundstücken nicht statthaft. Alle provisorisch angelegten Zufahrten sind nach Fertigstellung der Planstraßen zu schließen.

5. 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 Einfriedigungen 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 gleichzeitig herzustellen und zu unterhalten.

5.4 Dachneigungen sind im Bebauungsplan verbindlich festzulegen. Für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonen 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 $\alpha \geq 30^\circ$ nicht zulässig, $\alpha \geq 30^\circ$ können Gauben zugelassen werden, wenn ihre Gesamtlänge 1/3 der Gebäuelänge 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 Verbehalten sind nur entsprechend den Vorschriften für Landesbauordnung zulässig.

5.9 Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zulässig, wenn verkehrliche und sonstige öffentliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Es sind nur Einfriedigungen 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.
In öffentlichen und privaten Grünbereich des Aubaches sind nur Böschungen im Verhältnis B : H 2,5 : 1 zulässig.

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

Gewerbegebiet Oberbieber
Flur. 10, 12, 13

Plan Nr. 514 A Maßstab 1:500

neuwied
Stadtentwicklung
Abt. Stadtplanung

Datum: 14.04.1992
Vorberedende Bauplanung: [Name]
Verkehrsplanung: [Name]
Verbindliche Bauplanung: [Name]

H. Uebel
Beigeordneter