



SATZUNG
 über den Vorhaben- und Erschließungsplan-Nr. 516 -Neuwied, Oberbieber, Flur 13, Parz. 60/1, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 sowie Teilflächen der Parz. 234/1, 235, 236, 109, 110, 111, 112, 113, 246.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBl. I S. 307) in der derzeit geltenden Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat am 24.09.1994 folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan-Nr. 516, Neuwied, Oberbieber, Flur 13, Parz.-Nr. 60/1, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 sowie Teilflächen der Parz.-Nr. 234/1, 235, 236, 109, 110, 111, 112, 113, 246 beschlossen.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde der Bezirksregierung Koblenz gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 BauGB-MaßnahmenG angezeigt.

Textliche Festsetzungen
 zum Vorhaben- und Erschließungsplan-Nr. 516
 Neuwied, Oberbieber, Flur 13,

- A) **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Im Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet i.S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.3 Zum Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig sind.
 - 2.0 Bauweise**
 - 2.1 Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen wird mit Planzeichen A eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die Gebäude einseitig auf der Grundstücksgrenze errichtet. Diese Seite ist in der Planzeichnung durch eine Baulinie bestimmt. An der anderen Grundstücksgrenze werden die Gebäude mit den sich aus der offenen Bauweise ergebenden Abständen errichtet. Als Ausnahme kann von der festgesetzten abweichenden Bauweise die offene Bauweise gewählt werden. Die offene Bauweise ist zwingend bei der als Ausnahme zulässigen zusammenfassenden Bebauung zweier Baufelder (über mehr als zwei Baulinien hinweg) ist unzulässig.
 - 3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 3.1 Auf den Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. d. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen unzulässig.
 - 3.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. d. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 60 LBAuO genehmigungspflichtig sind. Sie sind nur in Verbindung mit der Garage anzubringen.
 - 3.3 Verfestigungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Befestigungen, die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit sie nutzungs- oder erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.
 - 3.4 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Neben einer notwendigen Garagenzufahrt ist ein Stellplatz zulässig. Die Gesamtbreite darf max. 5,50m betragen.
 - 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) BauGB**
 - 4.1 Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatG sind die im Plan festgesetzten erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.
 - 4.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19915 Blatt 1 abzuschichten und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
 - 4.3 Die im Plan mit ② gekennzeichneten Flächen im Bereich der dargestellten Quellzonen und die daran angrenzende öffentliche Grünfläche ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Das Quellumfeld ist zu erhalten und mit extensiver Biotoppengerechter Pflege zu unterhalten.
 - 4.4 Auf den mit ① gekennzeichneten Flächen sind Abrabungen unter die Höhe von 96,23m ü NN, Anschüttungen des Geländes über 1m über diese Höhe sowie Drainagen unzulässig.
 - 4.5 Die mit ③ gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu gestalten:
 - Erschließung durch einen Weg in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung in max. 1,20m Breite
 - Anlage eines Bankplatzes von max. 4 x 4 m in wasserdurchlässiger Oberfläche, evtl. mit einzelnen Kinderspielflächen
 - Ausformung einer Geländesenke zur Ableitung des Quellwassers und Entwicklung von Bachröhren in Eigenentwicklung
 - Extensivierung der vorhandenen Wiese
 - Herstellungspflege: 5 Jahre Abmagerung, Mahd 2-3mal jährlich, nicht vor dem 1. Juli, keine Düngung, Mähgut entfernen
 - Keine Düngung, Mahd jährlich nicht vor dem 1. Juli, 2. Mahd ab 15. Sept., Abtransport des Mähgutes

- Bei den mit ⑥ gekennzeichneten Flächen südlich der Grafenwiese liegenden Baugrundstücke entlang der südlichen Grundstücksgrenzen ist eine 5-reihige Heckenpflanzung vorzunehmen.
 Die Heckenpflanzung wird den angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen zugeordnet.
- Pflanzgut:**
 - Bäume 2 x v. 12 - 14 STU.
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Hoister 2 x v. 150/175
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Prunus padus (Traubenkirsche)
 - Prunus serotina (Traubenkir.)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Stručher 2 x v. 100/100
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundrose)
 - Crataegus monogyna (Weißd.)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Sambucus nigra (Holunder)
 - Sambucus racemosa (Traubenholunder)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Viburnum opulus (Schneeball)
 - Der Anteil von Hochstämmen wird auf maximal 1 Hochstamm je 15 lfdm Hecke begrenzt.
- Pflege:** 3 jährige Herstellungs- und Entwicklungsphase Partielles "auf den Stock setzen" alle 7 - 10 Jahre.
- Hinweis:** Die nach § 8a BNatSCHG erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden auf den Parz. 89 und 193 in der Flur 20, Gemarkung Oberbieber vorgenommen. Weiteres siehe Durchführungsvertrag.
- Hinweise:**
 - Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll in, auf dem Grundstück gelegene, Anlagen geleitet werden; das Fassungsvermögen der Anlagen soll mindestens 50 l/m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Regenentwässerung anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Toiletenspülung, Freianlagenbewässerung) wird empfohlen.
- Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen / Garagen und Nebengebäude**

Hinweis: Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 10 Abs. 2 LBAuO von der baulichen Geländeoberfläche festgesetzt. In den Bauvorlagen ist ein prüfbarer Nachweis über die natürliche Geländeoberfläche und das Geländeprofil zu erbringen. Dabei soll bei abnehmender und talseitigen Geländen die Erdgeschosfußbodenhöhe in der Regel höchstens 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- Baugestaltung (§ 86 Abs. 1 LBAuO)**
 - 1.0 Dachformen und Dachneigung**
 - 1.1 Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach und ausnahmsweise davon abgeleitete Sonderkonstruktionen mit der in der Planzeichnung ausgewiesenen Dachneigung. Die Firststrichungen sind verbindlich festgesetzt.
 - 1.2 Bandartige Dachaufbauten (Gaupen), Zwerchhäuser und Dachanschnitte sind auf der 1. Dachseite nur bis max. 50% der Traufhöhe, auf der 2. Dachseite nur bis 1/3 der Traufhöhe, höchstens jedoch bis zu einer Länge von 0,5 m zulässig.

Der First der Zwerchhäuser muß mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches liegen.
 - 2.0 Garagen und Nebenanlagen**
 - 2.1 Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen können mit geringerer Dachneigung wie der Hauptbaukörper ausgeführt werden. Begrünte Flachdächer sind als Ausnahme zulässig.
 - 2.2 Müllbehälter-Standplätze sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu gestalten und zu begrünen.
 - 3.0 Werbeanlagen**
 - 3.1 Werbeanlagen sind im Plangebiet nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 0,5 qm nicht überschreiten.
 - 4.0 Abrabungen und Anschüttungen**
 - 4.1 Anschüttungen sind nur für Terrassen und Gartenterrassen bis zu 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, wenn sie zu den Nachbargrenzen mit einer Böschungseignung von 1 : 2 (H : B) oder flacher ausgeführt werden.
 - 4.2 Stützmauern an der Grenze sind nur bis 0,75 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. An der westlichen Baugrenze entlang des Narzissenweges sind Stützmauern unzulässig.
- Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gem. § 86 Abs. 1 LBAuO und § 9 Abs. (1) Nr. 23a und 25b BauGB jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz**
 - 1.1 Vorgärten und unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen sollen innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme für ein genehmigtes Bauvorhaben fertiggestellt werden.
 - 1.2 **Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - 1.2.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Hierbei ist während aller Bauphasen die DIN 18920 - Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten.
 - 1.2.2 In den mit ⑤ gekennzeichneten Flächen sind heckenartige Pflanzen mit einzelnen Baumplantagen vorzunehmen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste (s. Anhang) zu verwenden. Die Pflanzgrößen müssen mindestens betragen:
 - Bäume in Privatgärten 2 x v., STU, 13 - 14
 - Bäume im Straßenraum 3 x v., STU, 14 - 16
 - Bäume in Bezug auf oberirdische Stellplatzanlagen 3 x v., 14 - 16 STU, sowie
 - Heister 2 x v., 150 - 175,
 - Strücher 2 x v., 60 - 100

2. Pflanzenliste Pflanzenliste zu den textlichen Festsetzungen

BÄUME 1. Ordnung	Bäume 2./3. Ordnung	Obstbäume - Hochstämme	Sträucher	Große Sträucher	Kleiner Sträucher	Kletterpflanzen	Parthenocissus	Aristolochia durior
Acer platanoides Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Pyrus pyraeata (communis) Malus sylvestris Prunus avium	Feldahorn Kornelkirsche Hainbuche Hainbirne Walnuß Ebkastanie Speierling	Spitzahorn Rothbuche Gemeine Esche Traubeneiche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde	Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus padus Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa rubiginosa Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus	Parthenocissus tricuspidata Veitchii Aristolochia durior	Kornelkirsche Roter Hartriegel Eingriffel. Weißdorn Lilaster Heckenkirsche Traubenkirsche Schlehe Kreudorn Weinrose Salweide Schwarzer Holunder Traubenholunder Wolliger Schneeball Wasserschneeball	Wilder Wein Pfeifenwinde	Die mit * gekennzeichneten Arten sind nur für Pflanzungen im Aubbachtal zu verwenden.

Erklärung: v = Pflanzort
STV = Stammumfang in cm

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Fläche)
 WA Allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Fläche)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 08 Geschosßhöhenzahl
 z.B. 04 Grundflächenzahl
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO gen. textl. Festsetzung Teil A) Nr. 2.1
 Satteldach, zulässige Dachneigung 30°-40°
 Baugrenze
 Baulinie mit Bezeichnung der Seite von der aus angefirstrichtung zwingend

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung: siehe Plan
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
 Anpflanzung von Bäumen
 Anpflanzung von Strüchern
 Erhaltung von Bäumen
 Erhaltung von Strüchern
 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen.
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Strüchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Zweckbestimmung:
 GA - Garagen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Quellbereich
 Abwasserkanal

Plangrundlage
 Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezüglich des Flurstücksbezugs mit dem amtlichen Katasterarchiv zum Stand vom 04. Aug. 94 überein.
 Neuwied, den 12. Aug. 94

Satzungsbeschluss
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung wurde vom Rat der Stadt Neuwied am 29.9.1994 als Satzung beschlossen.
 Neuwied, den 30.9.1994

Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens
 Das Satzungsverfahren über den Vorhaben- u. Erschließungsplan wurde durch Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 19.4.94 eingeleitet.

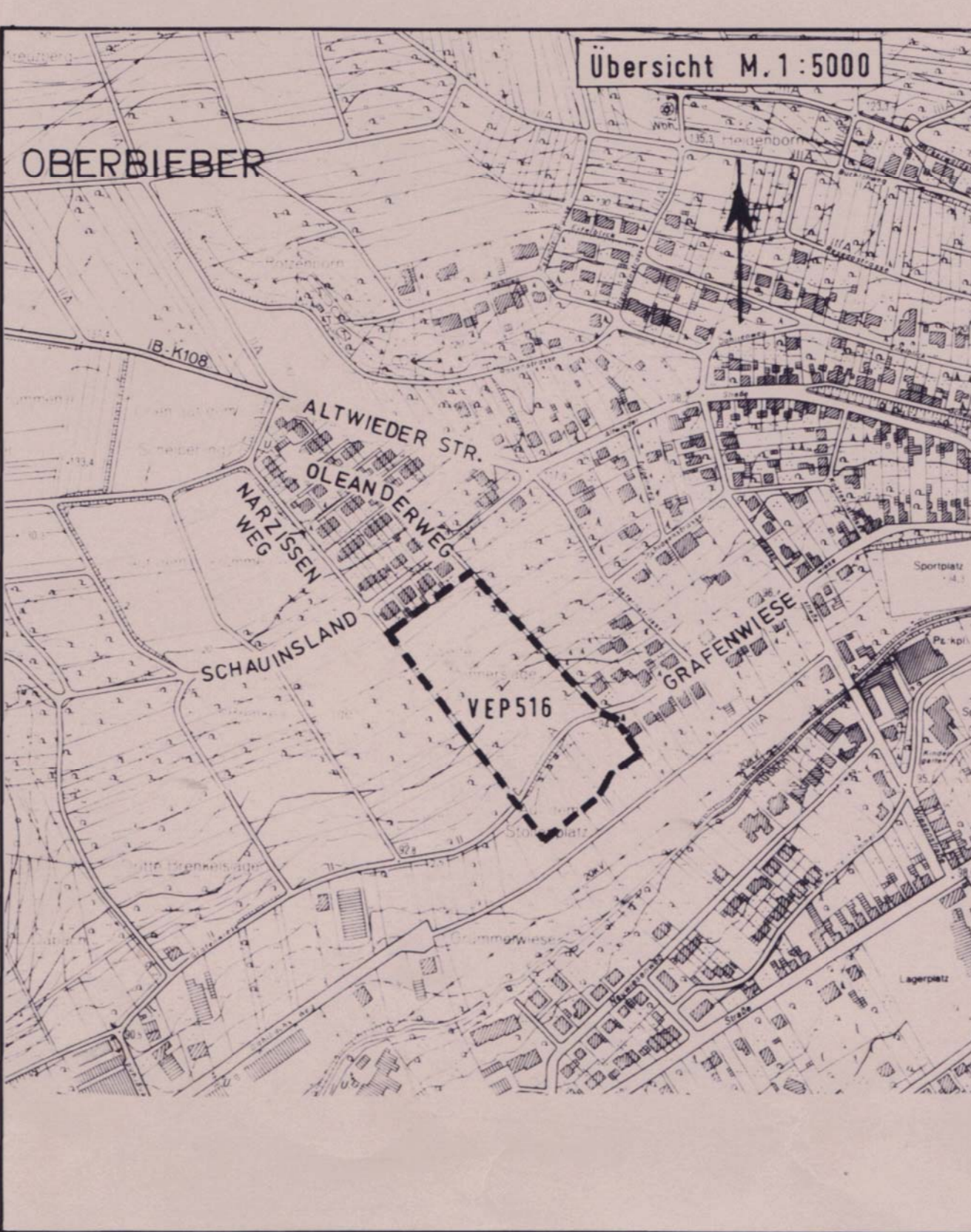
Offenlegung
 Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Text und Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit geltenden Fassung i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der Zeit vom 15.8.1994 bis 29.8.1994 öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf 2 Wochen verkürzt.

Ausfertigung
 Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung wird hiermit ausfertigt.
 Neuwied, den 25.11.1994

Bekanntmachung
 Die öffentliche Bekanntmachung der der Bezirksregierung Koblenz angezeigten Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 7 Abs. 3 Satz 7 BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) i.V.m. § 12 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der derzeit geltenden Fassung ist am 06.11.1994 erfolgt.
 Neuwied, den 29.11.1994

Anzeige
 Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gem. § 7 Abs. 3 Satz 5 BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der Zeit vom 09.11.94 bis 23.11.94 öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf 2 Wochen verkürzt.
 Koblenz, den 09.11.94

Hat vorgelegen!
 Gehört zum Schreiben vom 03.11.94
 Bezirksregierung Koblenz
 Oberhaupt



Vorhaben- und Erschließungsplan 516
 Gemarkung Oberbieber, Fl.13
 Klaus Georg + Karl Juhr, Architekten + Dipl.Ingenieure
 Neuwied Burgtorstraße 3

Plan Nr.	516	Maßstab	1:500
Datum	Vorbereitende Bauleitplanung gezeichnet [Signature]	Verkehrsplanung gezeichnet [Signature]	Verbindliche Bauleitplanung gezeichnet [Signature]
<p>neuwied Stadtentwicklung Abt. Stadtplanung</p>			