

SATZUNG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 921 - TORNEY, BRANDENBURGSTRASSE -
 AUFGRUND DER §§ 2, 9 ABS. 4 UND 10 BUNDESBAUGESETZ (BBauG) IN DER
 NEUFASSUNG V. 18. AUGUST 1976 (BGBl. I S. 2256), ZULETZT GEÄNDERT
 DURCH GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG
 VON INVESTITIONSVORHABEN IM STÄDTBAURECHT V. 06. JULI 1977 (BGBl. I
 S. 242), DER BESTIMMUNG DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG
 DER GRUNDSTÜCKE (BAUUNGSVERORDNUNG - BauNVO) V. 15. SEPTEMBER 1977
 (BGBl. I S. 1757) SOWIE DER PLANZEICHNERVERORDNUNG V. 30. JULI 1981 (BGBl.
 I S. 332), DES § 123 ABS. 3 LANDESBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBO) IN
 DER FASSUNG V. 20. JULI 1982 (GVLBl. S. 264), DES § 17 LANDESPFLANZ-
 GESETZ (LPflG) IN DER FASSUNG V. 05. FEBRUAR 1979 (GVLBl. S. 36) UND DES
 § 24 GEMEINDEFÖRDERUNG FÜR RHEINLAND - PFALZ VOM 14. DEZEMBER 1973
 (GVLBl. S. 419) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS ZWEITE LANDESGESETZ ZUR
 ÄNDERUNG DER GEMEINDEFÖRDERUNG UND DER LANDWIRTSCHAFTSORDNUNG V. 31. DEZ. 1978
 (GVLBl. S. 770) HAT DER STADTRAT AM 27.9.1984 FOLGENDEN BEBAUUNGS-
 PLAN NR. 921 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VON DER BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ AM 19.12.1984
 GENEHMIGT.

GELTUNGSBEREICH
 DER RAUMLICHE GELTUNGSBEREICH UMFASST TEILFLÄCHEN DER FLUR 10,
 GEMARKUNG NIEDERBIEBER, SOWIE DER FLUR 10, GEMARKUNG OBERBIEBER.
 DIE PLANRENDE VERLAUFT AB DER EINMÜNDUNG DER BRANDENBURGSTRASSE
 IN DIE OBERBIEBERER STRASSE ENTLANG AN DER ÖSTLICHEN FAHRBAHNGRENZE
 DER OBERBIEBERER STRASSE IN NÖRDLICHER RICHTUNG BIS ZUR EINMÜNDUNG
 DES WIRTSCHAFTSWEGES NR. 18. VON DORT AUS AN DER NÖRDLICHER GRENZE
 DES WIRTSCHAFTSWEGES NR. 18 IN SÜDÖSTLICHER RICHTUNG BIS EINSCHLIEßLICH
 FLURSTÜCK NR. 218. ANSCHLIEßEND VERLAUFT SIE DANN IN NÖRDLICHER
 RICHTUNG AN DER SÜDÖSTLICHEN GRENZE DES FLURSTÜCKES NR. 218 (GEMARKUNG
 OBERBIEBER, FLUR 10) BIS ZUM WIRTSCHAFTSWEG NR. 244. AB HIER VERLAUFT
 SIE IN SÜDÖSTLICHER RICHTUNG AN DER DER SÜDWESTLICHEN GRENZE DES WIRTSCHAFTSWEGES
 NR. 244. FOLGT DANN DER GRENZVERLAUF IN SÜDWESTLICHER
 RICHTUNG, ÜBERQUERT DANN AM UNTEREN TEIL DIE BEIDEN ZUSAMMENHÄNGENDEN
 WIRTSCHAFTSWEGE NR. 244 UND 246. IN SÜDWESTLICHER RICHTUNG VERLAUFT SIE
 DANN WEITER ENTLANG DER BRANDENBURGSTRASSE, ÜBERQUERT NACH 09,12 IN DIE
 STRASSE UND VERLAUFT VON HIER AUS IN WESTLICHER RICHTUNG AN DER
 SÜDGRENZE DER BRANDENBURGSTRASSE BIS ZUM AUSGANGSPUNKT.
 DIE RAUMLICHE ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERGIBT SICH AUS DER
 PLANZEICHNUNG.

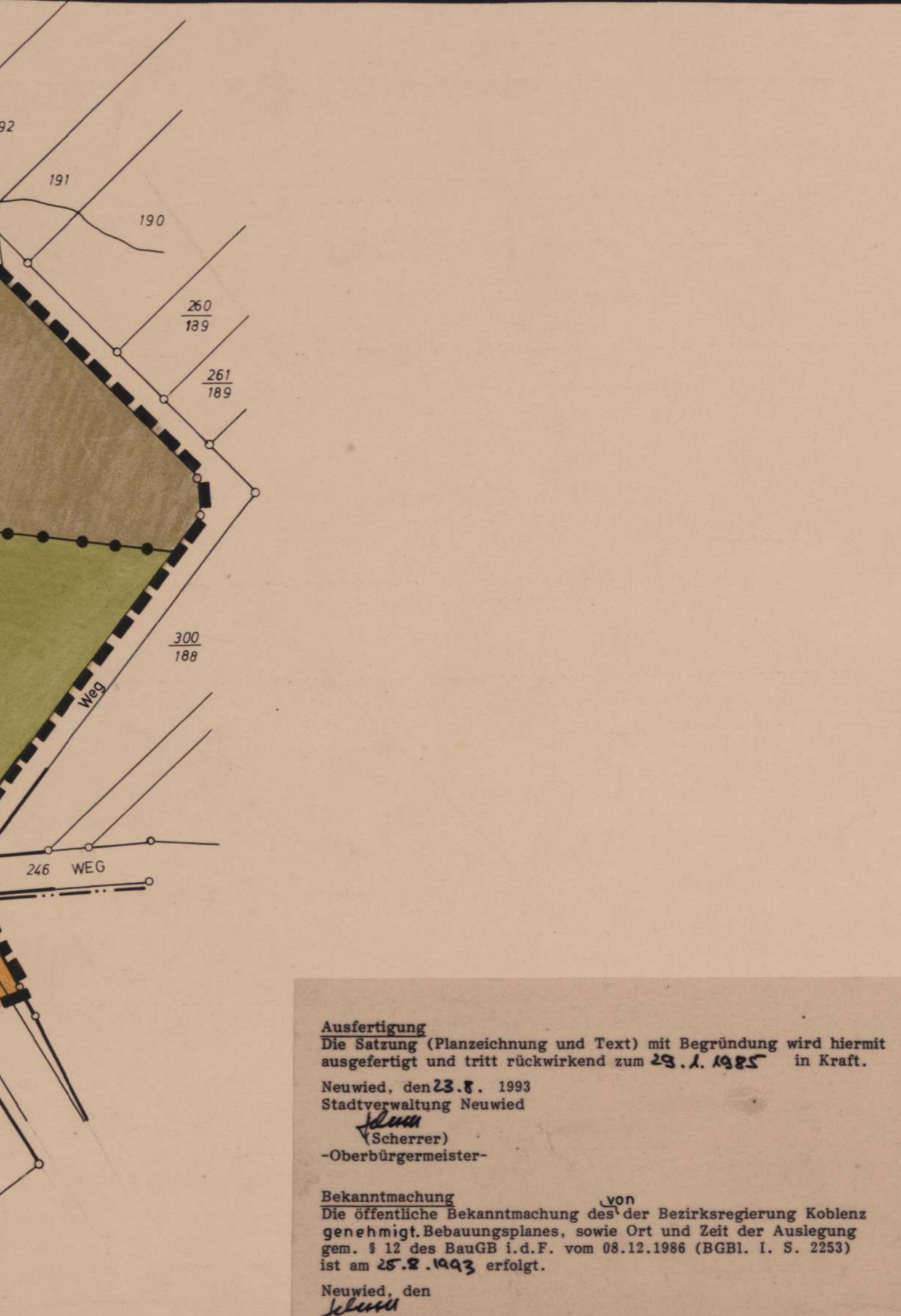
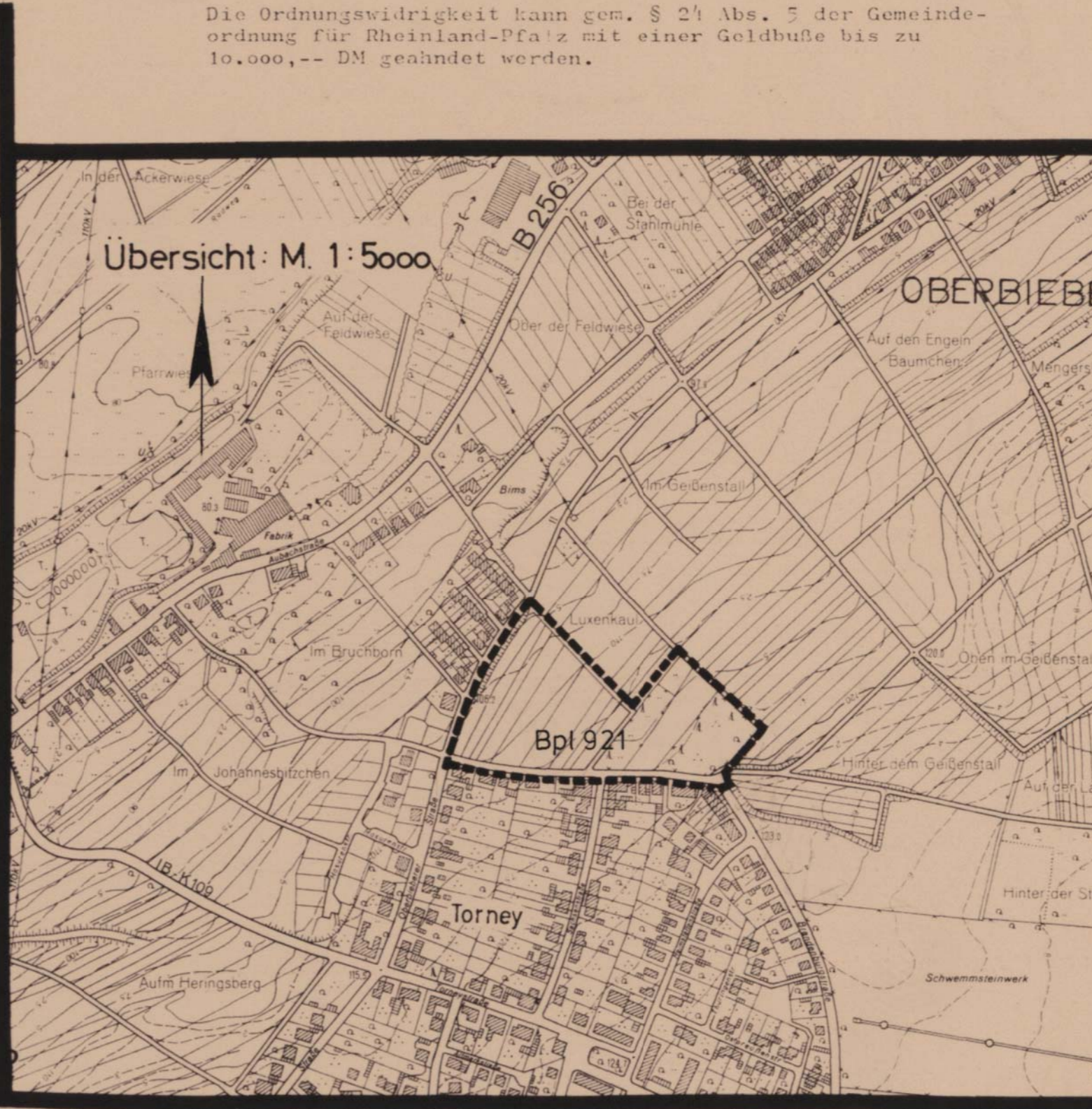
INHALT
 BESTANDTEIL DER SATZUNG SIND DIE PLANZEICHNUNG, DIE ZEICHNERKLÄRUNG,
 DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHEN-
 GESTALTUNG.
 DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEKANNTMACHUNG NACH PARAGRAF 25
 § 12 BUNDESBAUGESETZ RECHTSVERBÄNDLICH.

- Textliche Festsetzungen**
- 1) Festsetzung gem. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG)**
Art der Nutzung
 1. In ausgewiesenen reinen Wohngebiet (WR) ist die nach § 3 Abs. 2 der
 BaunVO angeführte Nutzungsart zulässig. Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO - Läden und nicht störende
 Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Dienstleistungsgewerbes -
 sind nicht zulässig.
 2. In ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4
 Abs. 2 BauNVO angeführten Nutzungsarten uneingeschränkt und für
 die Grundstücke Gemarkung Oberbieber, Flur 10, Flurst.-Nr. 219,
 220 u. 225, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO angeführte
 Nutzungsarten (Anlagen für Veranstaltungen sowie für sportliche Zwecke)
 als Ausnahme, zulässig.
 Die weiteren gem. § 4 Abs. 3 der BauNVO angeführten Ausnahmen -
 1. Betriebe des Dienstleistungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende
 Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Veranstaltungen sowie für sportliche
 Zwecke ausschließlich der vorbezeichneten Flurst.-Nr. 219, 220 u. 225,
 4. Gartenbetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung -
 sind nicht zulässig.
 3. Im Anschlußbereich der gestaffelten Baugrenzen können gem. § 31 Abs. 1
 BBauG geringfügige Überschreitungen als Ausnahme zugelassen werden,
 wenn durch bodenordnende Maßnahmen die geplanten Grundstücksgrenzen
 verändert werden müssen.
2) Festsetzung gem. § 123 Landesbauordnung (LBO)
Gebäude
 1. Im Plangebiet sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Putz-
 dächer in gleichseitig und gleichschenkeliger Form entsprechend
 der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke
 können ausnahmsweise auch Walddächer zugelassen werden, wenn die
 festgesetzte Firstrichtung beobachtet wird. Die zulässige Dach-
 neigung, Firstrichtung und maximale bzw. minimale Firsthöhe sind
 verbindlich festgesetzt.
 2. Die Außenwände der Garagen sind mit einer dauerhaften Be-
 schichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
 3. Dampfsperren sind bei der baulich höchstzulässigen Nutzung von zwei
 Vollgeschossen unzulässig. Sofern sie bei Ausführung eines Sparren-
 daches konstruktiv notwendig sind, sind max. 0,30 m Dampfsperre als
 Ausnahme zulässig.
 Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet
 werden, sind Dampfsperren bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der
 Schnittpunkt Wandoberfläche - Dachstuhl- oder Dachgeschoßfertiggru-
 boden anzulegen.
 4. Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Trauf-
 länge, höchstens jedoch in einer Gesamtlänge von 1,0 m zulässig.
 Von der seitlichen Giebelhöhe ist ein Abstand von 2,0 m einzu-
 halten. Die senkrechte Giebelhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen.
 Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein
 Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand und die
 Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden. Die Außenverkleidung
 ist den Farbton der Dachfläche anzuschließen.
 Schiepgauben und sonst. Dachbindungen sind sind, 1,0 m (senk-
 recht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzu-
 schließen.
 5. Dachanschnitte sind nur bis max. 1/3 Traufhöhe und einer Gesamt-
 länge von höchstens 1,0 m zulässig. Der Abstand von den seitlichen
 Giebelhöhen muß mind. 1,0 m betragen.
 6. Zweerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Ge-
 samtbreite nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe, höchstens jedoch
 1,0 m beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Haupt-
 daches entspricht. Der eingeschobene First muß senkrecht gemessen
 sind, 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
 7. Für die Dachdeckung der Gebäude sind nur dunkle erdfarbene Ma-
 terialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) und für Flachdächer nur bitu-
 menbedecktes Material zu verwenden.
 8. Verbleibende sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis
 auf eine auf den Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen
 eine Gesamtbreite von 0,70 m nicht überschreiten.
Einfriedigungen - Geländeordnungen - Anpflanzungen
 9. Die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke dürfen zwischen der
 öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nur mit Ein-
 friedigungen bis max. 1,0 m Höhe versehen werden. Die Grundstücke
 sind gegen die Verkehrsflächen lediglich durch Soehlpflanzung bis
 zu 0,15 m hoch abzugrenzen. Darüber ist Holz, Metall, Kunststoff
 o.ä. in transparenter Form zu verwenden. Es sind nur erdfarbene
 Materialien zulässig. Einfriedigungsmauern sind unzulässig.

- 3) Festsetzung gem. § 123 Landesbauordnung (LBO)**
Gebäude
 1. Im Plangebiet sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Putz-
 dächer in gleichseitig und gleichschenkeliger Form entsprechend
 der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke
 können ausnahmsweise auch Walddächer zugelassen werden, wenn die
 festgesetzte Firstrichtung beobachtet wird. Die zulässige Dach-
 neigung, Firstrichtung und maximale bzw. minimale Firsthöhe sind
 verbindlich festgesetzt.
 2. Die Außenwände der Garagen sind mit einer dauerhaften Be-
 schichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
 3. Dampfsperren sind bei der baulich höchstzulässigen Nutzung von zwei
 Vollgeschossen unzulässig. Sofern sie bei Ausführung eines Sparren-
 daches konstruktiv notwendig sind, sind max. 0,30 m Dampfsperre als
 Ausnahme zulässig.
 Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet
 werden, sind Dampfsperren bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der
 Schnittpunkt Wandoberfläche - Dachstuhl- oder Dachgeschoßfertiggru-
 boden anzulegen.
 4. Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Trauf-
 länge, höchstens jedoch in einer Gesamtlänge von 1,0 m zulässig.
 Von der seitlichen Giebelhöhe ist ein Abstand von 2,0 m einzu-
 halten. Die senkrechte Giebelhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen.
 Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein
 Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand und die
 Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden. Die Außenverkleidung
 ist den Farbton der Dachfläche anzuschließen.
 Schiepgauben und sonst. Dachbindungen sind sind, 1,0 m (senk-
 recht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzu-
 schließen.
 5. Dachanschnitte sind nur bis max. 1/3 Traufhöhe und einer Gesamt-
 länge von höchstens 1,0 m zulässig. Der Abstand von den seitlichen
 Giebelhöhen muß mind. 1,0 m betragen.
 6. Zweerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Ge-
 samtbreite nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe, höchstens jedoch
 1,0 m beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Haupt-
 daches entspricht. Der eingeschobene First muß senkrecht gemessen
 sind, 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
 7. Für die Dachdeckung der Gebäude sind nur dunkle erdfarbene Ma-
 terialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) und für Flachdächer nur bitu-
 menbedecktes Material zu verwenden.
 8. Verbleibende sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis
 auf eine auf den Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen
 eine Gesamtbreite von 0,70 m nicht überschreiten.
Einfriedigungen - Geländeordnungen - Anpflanzungen
 9. Die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke dürfen zwischen der
 öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nur mit Ein-
 friedigungen bis max. 1,0 m Höhe versehen werden. Die Grundstücke
 sind gegen die Verkehrsflächen lediglich durch Soehlpflanzung bis
 zu 0,15 m hoch abzugrenzen. Darüber ist Holz, Metall, Kunststoff
 o.ä. in transparenter Form zu verwenden. Es sind nur erdfarbene
 Materialien zulässig. Einfriedigungsmauern sind unzulässig.

- 4) Festsetzung gem. § 123 Landesbauordnung (LBO)**
Gebäude
 1. Im Plangebiet sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Putz-
 dächer in gleichseitig und gleichschenkeliger Form entsprechend
 der zeichnerischen Festsetzung im BPL zulässig. Für Eckgrundstücke
 können ausnahmsweise auch Walddächer zugelassen werden, wenn die
 festgesetzte Firstrichtung beobachtet wird. Die zulässige Dach-
 neigung, Firstrichtung und maximale bzw. minimale Firsthöhe sind
 verbindlich festgesetzt.
 2. Die Außenwände der Garagen sind mit einer dauerhaften Be-
 schichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
 3. Dampfsperren sind bei der baulich höchstzulässigen Nutzung von zwei
 Vollgeschossen unzulässig. Sofern sie bei Ausführung eines Sparren-
 daches konstruktiv notwendig sind, sind max. 0,30 m Dampfsperre als
 Ausnahme zulässig.
 Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet
 werden, sind Dampfsperren bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der
 Schnittpunkt Wandoberfläche - Dachstuhl- oder Dachgeschoßfertiggru-
 boden anzulegen.
 4. Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Trauf-
 länge, höchstens jedoch in einer Gesamtlänge von 1,0 m zulässig.
 Von der seitlichen Giebelhöhe ist ein Abstand von 2,0 m einzu-
 halten. Die senkrechte Giebelhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen.
 Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein
 Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Der Dachüberstand und die
 Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden. Die Außenverkleidung
 ist den Farbton der Dachfläche anzuschließen.
 Schiepgauben und sonst. Dachbindungen sind sind, 1,0 m (senk-
 recht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzu-
 schließen.
 5. Dachanschnitte sind nur bis max. 1/3 Traufhöhe und einer Gesamt-
 länge von höchstens 1,0 m zulässig. Der Abstand von den seitlichen
 Giebelhöhen muß mind. 1,0 m betragen.
 6. Zweerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Ge-
 samtbreite nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe, höchstens jedoch
 1,0 m beträgt und die Dachneigung den Festsetzungen des Haupt-
 daches entspricht. Der eingeschobene First muß senkrecht gemessen
 sind, 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
 7. Für die Dachdeckung der Gebäude sind nur dunkle erdfarbene Ma-
 terialien (Dachziegel, Schiefer o.ä.) und für Flachdächer nur bitu-
 menbedecktes Material zu verwenden.
 8. Verbleibende sind in den ausgewiesenen Wohngebieten nur als Hinweis
 auf eine auf den Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen
 eine Gesamtbreite von 0,70 m nicht überschreiten.
Einfriedigungen - Geländeordnungen - Anpflanzungen
 9. Die Vorgartenflächen der privaten Grundstücke dürfen zwischen der
 öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nur mit Ein-
 friedigungen bis max. 1,0 m Höhe versehen werden. Die Grundstücke
 sind gegen die Verkehrsflächen lediglich durch Soehlpflanzung bis
 zu 0,15 m hoch abzugrenzen. Darüber ist Holz, Metall, Kunststoff
 o.ä. in transparenter Form zu verwenden. Es sind nur erdfarbene
 Materialien zulässig. Einfriedigungsmauern sind unzulässig.

- ZEICHNERKLÄRUNG**
 GEM. PLANZEICHNERVERORDNUNG 1981 (PlanZV B1)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 WR REINES WOHNGEBIET (3 BauNVO)
 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 07 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 035 GRUNDFLÄCHENZAHL
 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTGRENZE)
 FH max. 10,5 HOCHSTGRENZE FIRSTHOHE ÜBER OK.-EG.-FFB.
 FH min. 8,0 MINDESTGRENZE FIRSTHOHE ÜBER OK.-EG.-FFB.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 OFFENE BAUWEISE
 NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 SATTELDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 30 BIS 40 GRAD
 FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
 BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 STRASSENBEZUGSLINIE
 ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN**
 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ
 ZWECKBESTIMMUNG: GARTENGRÜN BZW. VORGARTENBEREICH
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT**
 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
 UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
- PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHER
 PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
 ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE,
 GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 ZWECKBESTIMMUNG
 St STELLPLATZE
 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 DES BEBAUUNGSPLANES
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
 VORHANDENE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
 VORHANDENE BOSCHUNGEN
 +104,53 VORHANDENE STRASSENHÖHEN ÜBER NN
 FLURGRENZE
 GEMARKUNGSGRENZE



Plangrundlage
 Die Darstellung der Plangrundlage stimmt
 bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem
 amtlichen Kataster nach dem Stand
 vom 01.06.1987 überein.

Genehmigung
 Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
 i. d. F. v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit Beschluß vom
 19.12.1984 Az. 374/17 genehmigt worden.

Neuwied den 25.06.1984
 In Vertretung:
 Kaiserstr. Neuwied

Koblenz den 19.12.1984
 Bezirksregierung Koblenz
 In Vertretung:
 Koblenz

Aufstellung
 Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes
 i. d. F. v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) durch den Beschluß des
 Rates der Stadt Neuwied vom 28.2.1984 aufgestellt
 worden.

Neuwied den 28.01.1985
 Oberbürgermeister

Offenlegung
 Dieser Plan ist gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes
 i. d. F. v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom
 26.6.1984 bis 26.7.1984 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschuß
 Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes
 i. d. F. v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) vom Rat der Stadt
 Neuwied am 27.9.1984 als Satzung beschlossen worden.

Neuwied den 9.10.1984
 Bürgermeister

BPL „Brandenburgstrasse“
 Gem. Niederbieber + Oberbieber
 Flur 10 Nied + 10 Oberber

Plan Nr. 921 Maßstab 1:500

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung	Verkehrsplanung	Verbindliche Bauleitplanung
20.6.84	gezeichnet von [Signature]	gezeichnet von [Signature]	gezeichnet von [Signature]

Neuwied, den 23.8.1983
 Stadtverwaltung Neuwied
 [Signature]
 -Oberbürgermeister-

Bekanntmachung
 Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz
 genehmigt Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit der Auslegung
 gem. § 12 des BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2353)
 ist am 25.8.1983 erfolgt.

Neuwied, den
 [Signature]
 -Oberbürgermeister-

Stadtentwicklung
 Abt. Stadtplanung