

Satzung

Bebauungsplan-Nr. 922 der Stadt Neuwied, Martin-Luther-Straße in Stadtteil Torney, Gem. Niederbieber, Flur 11

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1-4, Abs. 1, Abs. 2, Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2523) in der derzeit geltenden Fassung, der Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung sowie der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 94) des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der derzeit geltenden Fassung, des § 17 Landespflegegesetz (LPG) vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70) in der derzeit geltenden Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat am 26. Juli 1999 folgenden Bescheidungsplan Nr. 922, als Satzung beschlossen.

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

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Nr. 922 der Stadt Neuwied

Martin-Luther-Straße

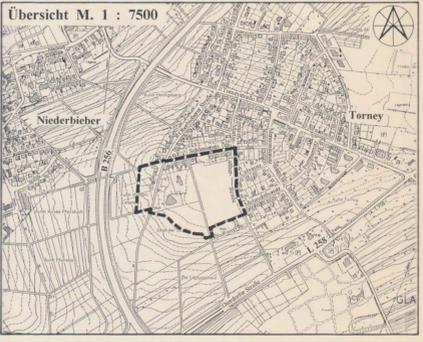
im Stadtteil Torney

Gemarkung Niederbieber Flur 11

- A) **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 1.0 **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.1 Inhaltlich dieses ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und § 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Für Teilbereiche dieses ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ bzw. „Schule und Anlagen für sportliche Zwecke“ (genau Lage siehe Entwürfen in der Planzeichnung) festgesetzt.
- 2.0 **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 2.1 Für Teile des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird bestimmt, daß nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohnfläche zulässig sind (siehe entsprechende Entwürfen in der Planzeichnung).
- 3.0 **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 3.1 Im Plangebiet sind die Grenz- und Geschöfthöhe, die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe als max. zulässige Werte festgesetzt (siehe Entwürfen in der Planzeichnung).
- 4.0 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke, sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- 4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugesetzen zugelassen werden, wenn durch bodenbedingende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.
- 4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten (Glasküchen) oder Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den baurechtlichen Voraussetzungen entspricht. Die Fläche wird auf die Grenzfläche (GRZ) und Geschöfthöhe (GGZ) überschrieben. Die zulässige Überschreitung wird auf insgesamt max. 3,0 m Tiefe und max. 4,0 m Länge begrenzt. Sofern die vordere Baugrenze handlich überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 3,0 m einzuhalten.
- 4.3 Die Gebäudehöhe entspricht – sofern festgesetzt – der Firsthöhe und ist von der vertikal festgesetzten Gebäudehöhe, Nebenanlagen und Garagen dürfen von der Festsetzung abweichen.
- 5.0 **Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO**
- 5.1 Innerhalb der Vorgartenbereiche (Fläche zwischen Baugarten und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Mülle- und Fahrradstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern, Zäunen und Zufahrten zulässig.
- 5.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen zulässig, wobei die Anzahl der Garagen- und Garagenhäuser auf max. 1 je Hauptgebäude begrenzt wird und der unbenutzte Raum 50 m² nicht überschreiten darf. Die baurechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten.
- 6.0 **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**
- 6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.2 Stellplätze sind außer im Bereich der Plat. 6.1 beschriebenen Flächen als Ausnahme auch in den übrigen Vorgartenbereichen zulässig, wobei die Anzahl darf auf max. 2 je Grundstück begrenzt wird.
- 6.3 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 6.4 Grundstücks- und auflastbar sind je Grundstück bis max. 5,0 m, im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf bis max. 8,0 m insgesamt zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Ge- und Ausfahrtsbreite sind zwingend einzuhalten.
- 7.0 **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 7.1 Vereinbarungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie naturschutz- und erhaltungszweckmäßig zwingend erforderlich sind.
- 7.2 Die in der Planzeichnung mit „Ö1“ gekennzeichnete Fläche „Sammlungsgleiche“ ist als zweckentfremdete Wiese anzulegen und darauf zu unterhalten.
- 7.2.1 Die Wiese ist entsprechend der Angabe in der Planzeichnung mit 24 Obstbaum-Hochstämmen 2 x 12 + 14 o.B. „alte Sorten der Landschaft“ sowie 14 Bäumen 3 x 14, 14, 16 Stk., m.B. zu bepflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch artgleiche zu ersetzen.
- 7.2.2 In den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Ö2“ angegebenen Bereichen sind freischwemmende Gehölzgruppen in der folgenden Anzahl und Zusammensetzung anzupflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten:
- 1 Pflanze pro 1,5 qm, Pflanzgut bestehend aus:
- 3% Heister 2 x 1, 150 - 175 o.B.
 - 98% Sträucher 2 x 1, 60 - 100 o.B.
- Entlang der Wegverbindungen und zur landschaftlichen Fläche hat sind 3,0 m breite Säure zu entwickeln. Abgestorbene Pflanzen sind durch artgleiche zu ersetzen.
- 7.3 **Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Schule und Anlagen für sportliche Zwecke - Ö2**
- Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Ö2“ gekennzeichneten Flächen sind der Freizeitanforderung zu überlassen. Vorhandene Bestände sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.
- Die in der Planzeichnung in diesem Bereich dargestellten Bäume sind mit Hochstämmen 1. und 2. Ordnung 3 x 1, 14 - 16 Stk., m. B. anzupflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten. Als Gehölzgruppen sind einheimische standortgerechte Sträucher wie unter Punkt 7.2.2 beschrieben zu verwenden.
- Abgestorbene Bäume und Pflanzen sind durch artgleiche Sorten zu ersetzen.
- Auf 1/3 der Grundstücksfläche sind Außenanlagen unter ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Dabei sind zu berücksichtigen offene, unversiegelte Böden, Gestein- und Feuchtböden, Naturflächen und Bäume sowie standortgerechte heimische Sträucher. Neben den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen sind mindestens 10 weitere Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, sowie fachgerecht und dauerhaft zu unterhalten.
- Die auf den Grundstücken zulässigen Hoffertigungen (Zusatzgärten, Terrassen usw.) mit Ausnahme der Stellplatzflächen sind nicht in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Die hierfür anfallenden Niederschlagswässer sind auf dem Grundstück brennlich zu versickern.
- 7.5 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll möglichst als Brauchwasser oder zur Gartenerhaltung genutzt werden.
- 8.0 **Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- 8.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche wird zugunsten der Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied zur Führung von Entsorgungseinrichtungen, sowie zugunsten der Stadtwire Netze zum Zweck der Führung von Versorgungsleitungen bestimmt.
- 8.2 Für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen dürfen auch der ausgewiesenen Schutzstreifenfläche keine Gebäude, errichtet werden oder sonstige Einrichtungen, die den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden.
- 8.3 Der Bereich des Schutzstreifens ist frei von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern zu halten.
- 8.4 Ausnahmen von den unter Punkt 8.1 bis 8.3 getroffenen Festsetzungen sind im Einzelfall zulässig, wenn der Inhaber des Leitungsrechtes zustimmt.
- 9.0 **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzenteilen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- 9.1 Alle in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und Sträucher können bezüglich ihres Standortort geringfügig verschoben werden. Eine Ausnahme enthält die unter Punkt 14.0 aufgeführte Pflanzenliste. Alle abgestorbenen Bäume und Anpflanzungen sind durch artgleiche zu ersetzen.



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung 1990 - Plan-Nr. 90
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (überbaubare überbaubare Fläche)
- z.B. max. 2 WE
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 01 Geschöfthöhe als Höchstmaß
- 02 Geschöfthöhe
- 03 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. Firsthöhe max. 6,50 m über Oberkante Fertigfußbodenebene
3. **Bauweise, Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- a > 50 m
- Abweichende Bauweise, Gebäude über 50,0 m Länge mit sonst. Grenz- und zulässig
- Nur Einseitiger zulässig
- Nur Einseit- u. Doppelseitiger zulässig
- Baugrenze
4. **Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kindergarten
- Zweckbestimmung: Schule und Anlagen für sportliche Zwecke
5. **Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
6. **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 16, u. 20 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Straßenbegrenzung
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielfläche
7. **Pflanzungen, Naturschutzmaßnahmen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzenteilen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzenteilen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 6) BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzenteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzenteilen sowie von Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
8. **Sonstige Flächen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung befreit sind
- Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Flurrichtungs zwingend
9. **Sonstige Darstellungen**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Malgröße
- Zonierungsbuchstabe - Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Bebauung
- Zonierungsbuchstabe - Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung
- Zonierung der Baugrundstücke zur Sammelabgabe: Fläche (B)
- Nutzungsschablone
- | Baugelände | Zahl der Vollgeschosse |
|---|------------------------|
| Flurrichtungszone <td>Geschöfthöhezahl</td> | Geschöfthöhezahl |
| Bauweise | Dachneigung |
- Höhe baulicher Anlagen
10. **Nichtrechtliche Überbauung**
- Flurrichtungszone
- Flurrichtungszone
- Wohnfläche
- sonstige bauliche Anlagen



VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Flurstücke mit ihrem Grenz- und Bezeichnungen in der Planunterlagen stehen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.02.2018 überein.

Neuwied, den 14. Juni, 1999

(Katasteramt Neuwied)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2523) in der Zeit vom 01.01.99 bis 15.02.1993 öffentlich ausgestellt.

Neuwied, den 24.02.1999

(Dieter Rolappatz)
Beigeordneter

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2523) in der Zeit vom 01.01.99 bis 15.02.1993 öffentlich ausgestellt.

Neuwied, den 24.02.1999

(Dieter Rolappatz)
Beigeordneter

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff) vom Rat der Stadt Neuwied am 30.09.1999 als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den 14.10.1999

(Manfred Scherrer)
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Satzung (Planzeichnung und Text) mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Neuwied, den 14.01.2000

(Manfred Scherrer)
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff) am 28.01.2000 erfolgt.

Neuwied, den 31.01.2000

(Manfred Scherrer)
Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Neuwied

Stadtbauamt Planungsabteilung

Bebauungsplan Nr. 922, Martin-Luther-Straße im Stadtteil Torney

Gemarkung Niederbieber, Flur 11

Name	Datum
Sachbearbeiter B. Witzel	11.01.1999
Zeichner W. Lemke	11.01.1999

Änderung I

Änderung II

(Manfred Scherrer)
Oberbürgermeister

(Manfred Scherrer)
Oberbürgermeister

Maßstab = 1 : 500

Projektnummer: (NSM)