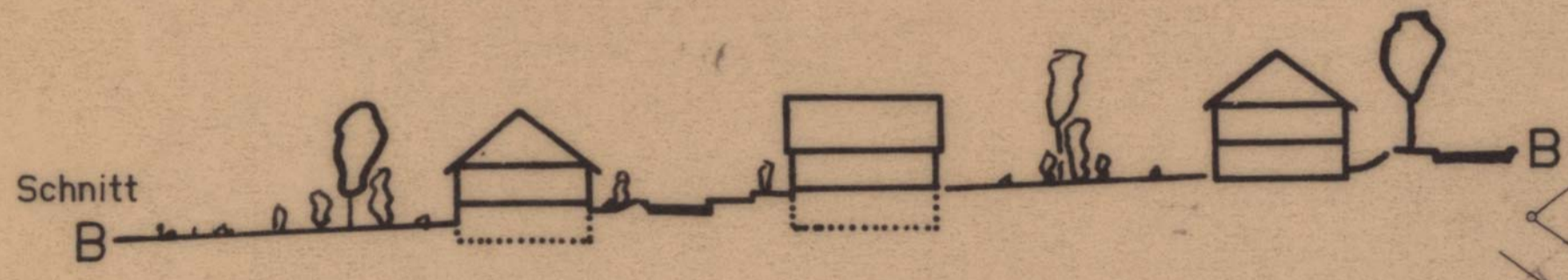
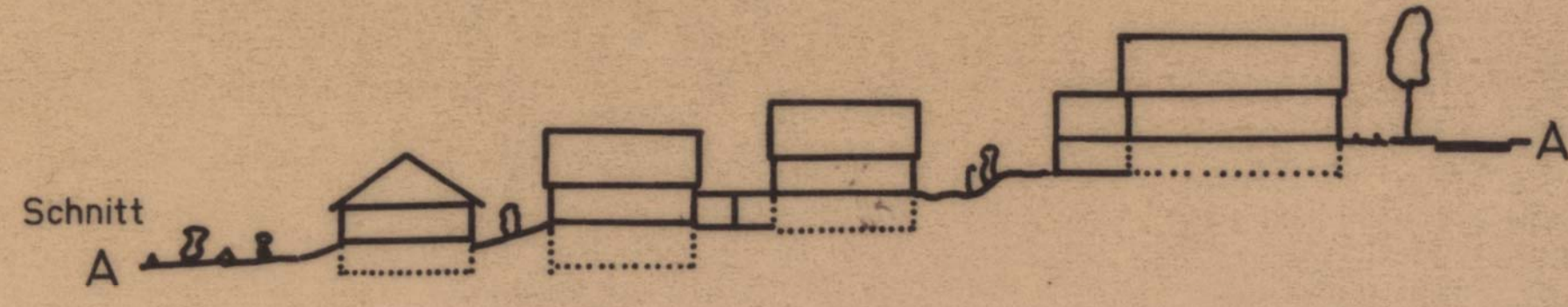
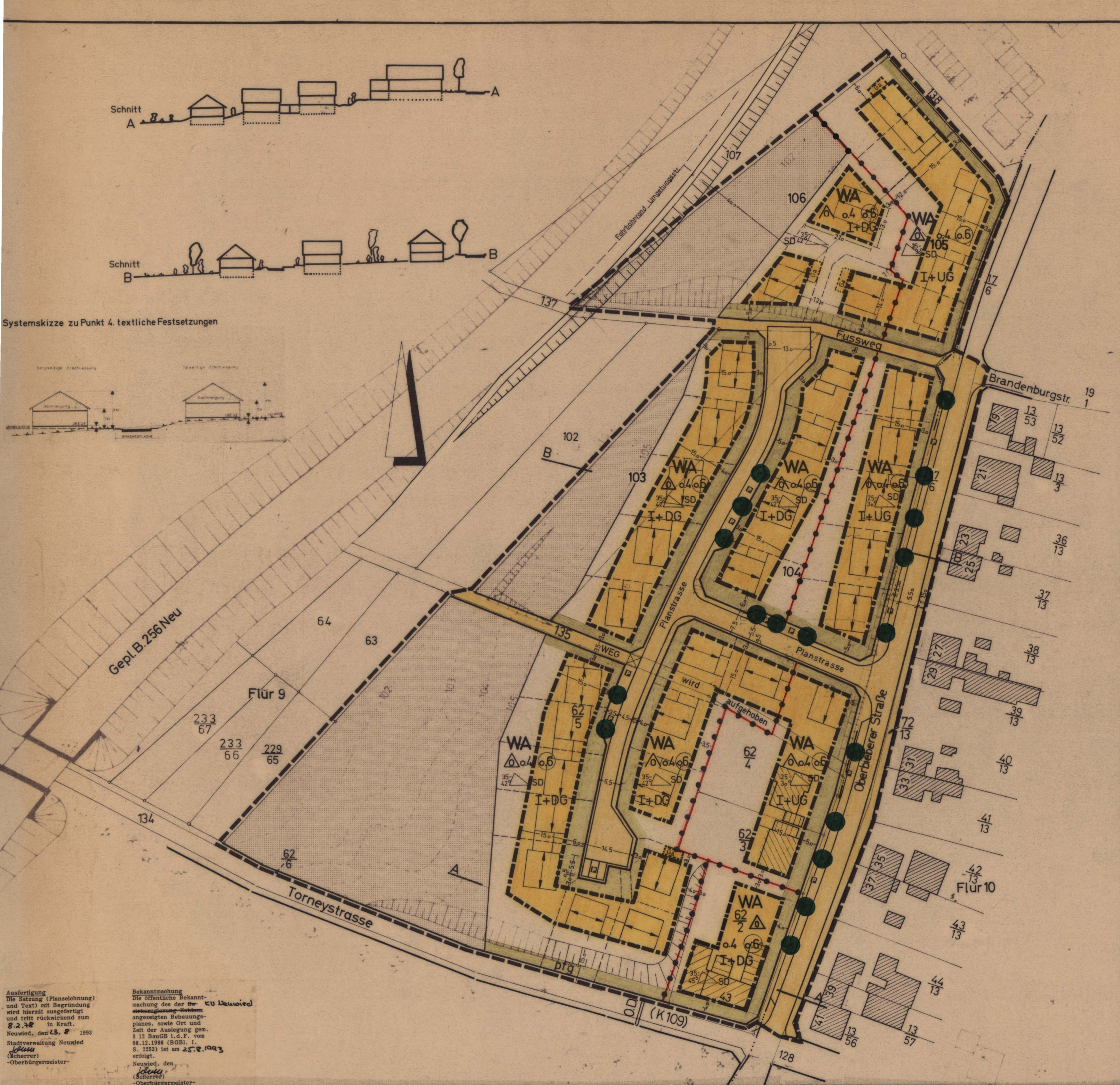
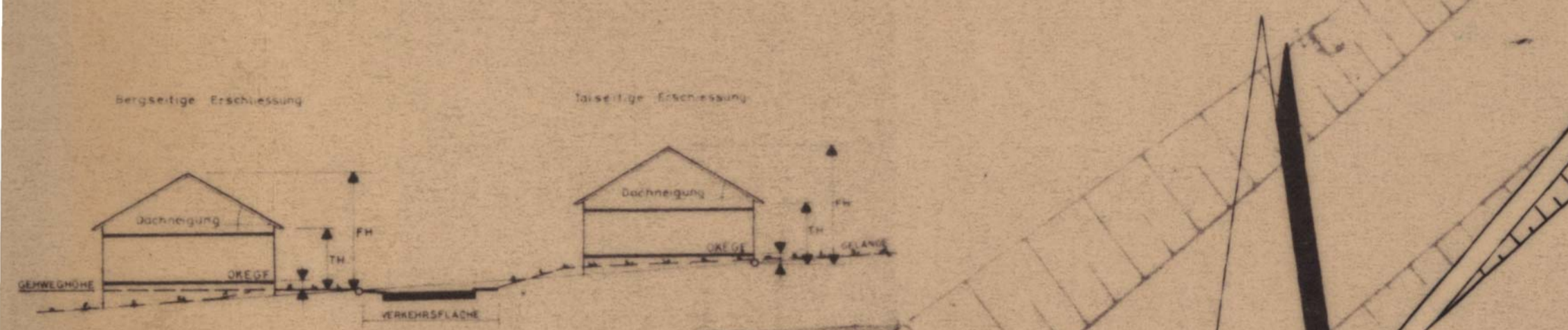


BEBAUUNGSPLAN NR. 928 DER STADT NEUWIED



Systemskizze zu Punkt 4. textliche Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung, Ausnahmen**
 1.1 Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 1 Ziff. 2, 3, 4, 5, 6 der Bauzonenverordnung (BauZVO) vom 26.11.1963 (BGBl. I, S. 1233) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleinierhaltung, ausgeschlossen.
 Hinweis:
 Soweit nicht auf der Grenze gebaut wird, sind Grenz- und Fensterabstände nach § 17 bis 19 der Landesbauordnung (LBO) vom 21.2.1974 (GVBl. S. 23) einzuhalten.
- 2. Stellung der baulichen Anlagen**
 Die durch ein Symbol dargestellte Firstrichtung (Hauptgebäudeorientierung) ist verbindlich.
- 3. Nebenanlagen**
 3.1 In den Vorplätzen (Bereich zwischen Baugrenze und Straßengrenzlinie) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauZVO unzulässig, Nebenläden dürfen zugelassen.
 3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig in einer Entfernung von 4,00 m zur Straßengrenzlinie und innerhalb der ausgewiesenen Garagenflächen. Die zur Garage vorgelagerte Fläche dient als zusätzlicher Stellplatz. Ein weiterer Stellplatz kann gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt bei max. 3,00 m Breite angelegt wird.
 3.3 Kellergaragen sind nur zulässig, wenn Ihre Zufahrtstrassen eine Neigung/Steilung von max. 10° erlauben.
- 4. Höhenlage der Baukörper**
 Für die Höhenlage der Baukörper sind Oberkante Erdgeschoss (OK EG), Firsthöhe (FH) und Firsthöhe (FH) bestimmend.
 OK EG wird beschränkt auf max. 0,50 m.
 Die Firsthöhe (FH) der Baukörper darf ein Maß von 3,75 m bei eingeschossigen Gebäuden (1 Vollgeschoss) und je weiteres Geschoss 3,00 m nicht überschreiten.
 Die Firsthöhe (FH) darf ein Maß von 3,00 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis 45° und ein Maß von 7,00 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis 60° bei eingeschossigen Gebäuden und je weiteres Geschoss 3,00 m nicht überschreiten.
 siehe Systemskizze
- 5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenflächen und Einfriedungen (vgl. hierzu auch die Gestaltungsvorschriften in den Bauvorschriften vom 21.2.1974 (GVBl. S. 23))**
 Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziff. 5.1 bis 5.6) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in der Ziffern 1 - 3 dem entgegenstehen.
 In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung insbesondere in der Farbgebung des Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.
- 5.1 Dachformen und Dachneigungen**
 Für die Dachneigungen ungleichschenkliger Dächer ist der lange Schenkel maßgebend.
 Bei den jeweils zusammenhängend ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die Dachneigungen und Überstände einheitlich zu gestalten.
 Drempel sind nur bei Dachneigungen über 30° zulässig bis zu einer Höhe von 0,50 m.
- 5.2 Dachaufbauten**
 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Dachneigungen > 30° über max. 1/3 der Gebäuhöhe zulässig und müssen von den Gebäudeseiten einen Abstand von min. 1,50 m einhalten. Die Abdeckung ist flach bis Flachschneigung vorzunehmen. Die Traufe ist durchzuführen.
- 5.3 Dachabdeckung**
 Bei Sattel- bzw. Flachdächern ist nur blendweißes, dunkelfarbiges Material wie Dachziegel, Schiefer o.ä. sowie Flachdachabdeckungen zu verwenden.
- 5.4 Einfriedungen**
 Anpflanzungen und Einfriedungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sichtbarkeit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
 Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Höhe der Baukörper nur mit Einfriedungen bis 0,75 m Höhe versehen werden. Es wird empfohlen, pflanzlichen Einfriedungen den Vorzug zu geben.
 Die baulichen Einfriedungen können einen massiven Sockel von 10 cm Höhe erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o.ä. in transparenter Form zu verwenden. An den übrigen Grenzen dürfen kunststoffüberzogener Maschendraht oder Spriegelzaun lt. landesrechtlichen Vorschriften errichtet werden.
 Sockelmauern im Bereich der Kompakte, soweit durch die Höhenlage des Gebäudes bedingt, sind bis max. 10 cm Höhe über ansonsten vorgeschriebenen zulässig, soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 0,75 m Höhe zulässig.
- 5.5 Garagen und Nebengebäude**
 Garagen und Nebengebäude sind flach oder in Verbindung mit dem Dach des Wohnhauses abzudecken und in Massivbauweise auszuführen. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauart einzuhalten.
 Gruppenanlagen sind in Bezug auf die Höhe, den vorgelagerten Platzflächen sowie der Verwendung des Materials gleichartig zu gestalten.
- 5.6 Stellplätze**
 Die Flächen der Stellplätze, die in einer Anlage zusammengefaßt werden, sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und dürfen nicht durch Absperrungen, Zäune, Mauern u. dergl. untereinander abgetrennt werden.
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Grünordnung)**
- I. Pflanzungen im öffentlichen Bereich**
 Für die Gehölzanzahlungen im öffentlichen Bereich sind in Anknüpfung an die umgebende offene Landschaft die Gehölze aus nachstehenden Arten auszuwählen.
- | | | |
|-------------------|------------------|-----------------|
| Bäume II. Ordnung | Acer campestre | Fagus sylvatica |
| | Betula verrucosa | Sambucus nigra |
| | Carinus betulus | Hainbuche |
| | Quercus robur | Hainbuche |
- II. Pflanzungen im privaten Bereich**
- Flächen, für die im privaten Bereich Festsetzungen für Gehölzanzahlungen gemäß § 39 b, Ziffer 2 (BauZVO) vom 26.11.1963 getroffen werden:
- Bei einer Straßenfrontlänge bis 10 m und einer Vorparzelttiefe bis 4 m ist mindestens 1 Strauchart Gehölz je 10 m Vorparzelttiefe zu pflanzen.
 - Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorparzelttiefe über 4 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnunggröße je Vorparzelttiefe zu pflanzen.
 - Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorparzelttiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnunggröße je angefangene 10 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.
 - Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorparzelttiefe über 4 m ist mindestens 1 Baum II. Ordnunggröße je angefangene 10 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.
- Bäume II. Ordnung
- | | | |
|-------------|------------------|-----------|
| II. Ordnung | Betula verrucosa | Sandbirne |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Quercus robur | Hainbuche |
| | Quercus robur | Hainbuche |
- Für die Anlage niedriger Hecken sollten verwendet werden:
- | | | |
|--------|-----------------|-------------|
| Hecken | Ulex europaeus | Schneidrose |
| | Salix viminalis | Heide |
| | Salix viminalis | Heide |
| | Salix viminalis | Heide |
- Beste Bäume und Sträucher der heimischen Flora sind zulässig.
 Hinweis: Bei allen Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind die im Nachbericht von Rheinland-Pfalz v. 11. Juni 1970 geforderten Umzugsbedingungen einzuhalten.

Satzung

Wohngebiet Torney - Oberbieberer Strasse

Aufgrund der §§ 2, 9 Abs. 4 und 10 BauZVO vom 26.11.1963 in der Fassung vom 16. August 1976 (GVBl. I, S. 2256), des § 14 BauZVO vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 23) des § 1 der O. VO vom 4. Februar 1969 (GVBl. S. 763) zur Durchführung der LBO und des § 24 Umzugsverordnung für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419) hat der Stadtrat am folgenden Bebauungsplan Nr. 928 als Satzung beschlossen, der von der Kreisverwaltung Neuwied am genehmigt worden ist.

§ 1 Geltungsbereich
 Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft ab der Straßeneinmündung Oberbieberer Straße / Torneystraße (K 109) in westlicher Richtung entlang der Nordgrenze der Torneystraße bis zum Flurstück Nr. 229/65, knickt hier in nordöstlicher Richtung ab und verläuft weiter an der Nordostgrenze des Flurstückes Nr. 107, knickt an der Westgrenze des Flurstückes Nr. 105 und verläuft in gleicher Richtung entlang des Flurstückes Nr. 103 bis zum Wirtschaftsweg Nr. 137. Hier knickt sie in westlicher Richtung ab und verläuft an der Nordgrenze dieses Weges bis zum Flurstück Nr. 107 und verläuft weiter an der Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 106 bis zum Wirtschaftsweg Nr. 135. An der südlichen Grenze dieses Weges verläuft sie dann in östlicher Richtung bis zur Oberbieberer Straße, knickt hier ab und folgt der westlichen Grenze der Oberbieberer Straße bis in Höhe der Brandenburgstraße. Sie knickt hier die Oberbieberer - und Brandenburgstraße und verläuft weiter entlang der Ostgrenze der Oberbieberer Straße bis zum Ausgangspunkt.
 In Bereich des Bebauungsplanes Nr. 928 liegen folgende Flurstücke:
 Gemarkung Oberbieberer, Flur 9, Flurstücke Nr. 62/7, 62/3, 62/4, 62/5, 135 liegt Nr. 103, 104, 137 liegt Nr. 105, 106, Flur 10, Flurstücke Nr. 13/6 und 12/13 Oberbieberer Straße, 19/1 Brandenburgstraße Tw.

§ 2
 Bestandteil der Satzung sind Planzeichnung, die Zeichenerklärung, die textliche Festsetzung und die Grünordnungsplan.

§ 3
 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach Maßgabe des § 12 Bundesbaugesetz rechtskräftig.

Zeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Mass der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

- WA Allgem. Wohngebiet
- I+UG Erdgeschoss mit ausgebautem Untergeschoss
- I+DG Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
- 04 Grundflächenzahl
- 0.6 Geschosflächenzahl

Begrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- gepl. Grundstücksgrenze
- Flurgrenze

Verkehrsfläche

- offentl. Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- öffentl. Parkplätze

Grünflächen

- private Grünfläche
- Landwirtschaft
- pfg Pflanzgebiet für flächenhafte Anpflanzungen
- Pflanzgebiet für Einzelbäume

Gestalterische Festsetzungen

- SD Satteldach
- Firstrichtung (Hauptgebäudeorientierung)
- unterschiedliche Dachneigung mit Angabe des Neigungswinkels
- Garagen
- Böschungen

Planunterlagen
 Gegen die in nebenstehenden Plan und Text sowie die in der Begründung vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen werden Bedenken nicht erhoben.
 Für die Eigentumsverhältnisse bleibt allein der Kataster nach Maßgabe.

Aufstellung
 Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 26.6.1973 aufgestellt worden.
 Neuwied, den 26.6.1973

Offenlegung
 Dieser Plan ist gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) in der Zeit vom 9.7.1973 bis 8.8.1973 öffentlich ausgelegt.
 Neuwied, den 9.7.1973

Satzungsbeschluß
 Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) vom Rat der Stadt Neuwied am 29.9.1973 als Satzung beschlossen worden.
 Neuwied, den 29.9.1973

Genehmigung
 Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) mit Bescheid vom 24.01.1978 Az. 602/64/V genehmigt worden.
 Neuwied, den 24.01.1978

Bekanntmachung
 Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Neuwied sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341) ist am 8.2.1978 erfolgt.
 Neuwied, den 8.2.1978

Genehmigt gem. § 11 Landespflegegesetz (LPflG) - i. Bescheid vom 23. Jan. 1978 - Neuwied, 23. Jan. 1978

Planer: [Signaturen]



Wohngebiet Torney
 Oberbieberer Strasse
 Gem. Niederbieber, Flur 9*10

Plan Nr. **928** Maßstab **1:500**

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung	Verkehrsplanung	Verbindliche Bauleitplanung
31.1977	Erstausfertigung	Erstausfertigung	Erstausfertigung
27.6.77			

Stadtentwicklung
 Abt. Stadtplanung

neuwied