SATZUNG

Bebauungsplan-Nr. 760 - Gewerbegebiet Meerheck -

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1, 8 Abs. 2, 9 Abs. 4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff.) 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. 58), des § 86 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19) in der derzeit geltenden Fassung, des § 17 Landespflegegesetz (LPflG) 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 folgenden Bebauungsplan-Nr. 760 als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan-Nr. 760 - Gewerbegebiet Meerheck -
Gemarkung Heimbach, Flure 3, 4, 5 und 6

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Die in der Rechtsverordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 17.04.1991, zuletzt geändert durch die Änderungs-Verordnung vom 08.10.1993 zugunsten des Landkreises Neuwied und der Stadtwerke Neuwied GmbH festgesetzten Wasserschutzzone III A wird für den Planbereich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) und GE2 - siehe Eintragungen in der Planzeichnung) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) und GE2) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Als Ausnahme sind solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die dem Bauhaupt- oder Baunebengewerbe, dem Gartengewerbe, dem Kfz-Gewerbe oder der Möbelbranche angehören, sofern keine Auswirkungen i.S.d. §11 Abs 3 BauNVO zu befürchten sind.

2.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig (siehe hierzu auch Pkt. 8.2).

2.1.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO im festgesetzten GE) und GE2) unzulässig.

2.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet GE) sind neben den unter Pkt. 2.1.1 - 2.1.3 ausgeschlossenen bzw. als Ausnahme zulässigen Nutzungsarten, diejenigen Betriebsarten unzulässig, die im Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen 1-6 eingeordnet sind (siehe hierzu auch nachfolgenden Pkt. 2.4).

2.3 Im festgesetzten Gewerbegebiet GE2) sind neben den unter Pkt. 2.1.1-2.1.3 ausgeschlossenen bzw. als Ausnahme zulässigen Nutzungsarten, diejenigen Betriebsarten unzulässig, die im Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt vom 26. Februar 1992 in die Abstandsklassen 1-5 eingeordnet sind (siehe hierzu auch nachfolgenden Pkt. 2.4).

2.4 Ausnahmen von den unter den Punkten 2.2 und 2.3 getroffenen Festsetzungen können gestattet werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß von der betreffenden Betriebsart keine negativen Auswirkungen für das vorhandene Wohngebiet südlich der B 42 zu erwarten sind.

Hinweis:

Die Einschränkungen, die sich aus der unter Pkt. 1 aufgeführten Rechtsverordnung ergeben, sind zusätzlich zu beachten.

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodendenkmale und sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

3.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude mit einem seitl. Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten.

4.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Innerhalb der als 'nicht überbaubare Grundstücksfläche' ausgewiesenen Bereiche sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Stützmauern, Zugängen und Zufahrten, unzulässig. Werbeanlagen in Form von Hinweisschildern sind als Ausnahme auf den als 'nicht überbaubar' ausgewiesenen Grundstücksflächen, welche zwischen Baugrenze und den neuen Planstraßen (Straßenbegrenzungslinie) liegen, zulässig.

Zu den Ausnahmeregelungen siehe auch Pkte. 11.1. - 11.3.2

5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Innerhalb der als 'nicht überbaubare Grundstücksfläche' ausgewiesenen Bereiche sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

6.0 Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

6.1 Im Plangebiet wird die max. zulässige Gebäudehöhe mit 12,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

Bezugspunkt für die Oberkante Erdgeschoßfußboden ist die mittig vor dem Gebäude liegende Höhe der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie).

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt der Verkehrsfläche liegen.

Betriebsbedingte Abweichungen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden.

6.2 Sofern der Betriebsablauf es erfordert, können einzelne Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen abweichend von den Festsetzungen im Plan als Ausnahme bis zu einer Höhe von 15,00 m Höhe auf einem Fünftel der Grundstücksfläche je Betriebseinheit zugelassen werden.

7.A Erschließung der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Grundstück sind max.2 Zufahrten bis zu einer Breite von je 6,0 m zulässig. Bei Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 4000 m² kann sofern der Betriebsablauf es erfordert, ausnahmsweise eine weitere Zufahrt zugelassen werden. Breitere Zufahrten aufgrund fahrgeometrischer Erfordernisse können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.B Festsetzung eines Leitungsrechtes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.B.1 Die in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind zu gunsten der Kraftversorgung Rhein-Wied AG zur Führung eines 20 -KV- Erdkabels belastet.

7.B.1.1 Für die Dauer des Bestehens der Anlage dürfen auf der ausgewiesenen 2,0 m breiten Schutzstreifenfläche keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden.

Der Schutzstreifen ist frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu halten.

Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einzelfall zulässig, wenn der Inhaber des Leitungsrechtes zustimmt.

8.0 Festsetzungen über Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Im Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche III, IV und V gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' festgesetzt. (Abgrenzung siehe Eintragungen in der Planzeichnung)

Die sich daraus für schutzbedürftige Nutzungen ergebenden Anforderungen an die Luftschalldämmung sowie das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Wand -/Fensterkombinationen sind aus der DIN 4109 Tab. 8-10 zu entnehmen.

Die Prüfung ist für jeden Einzelfall vorzunehmen.

8.1.1 Für übliche Bauausführungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Raumhöhe ca. 2,5 m, Raumtiefe ca. 4,5 m oder mehr, Fensterflächenanteil bis 50 %), Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä. sind folgende Anforderungen zu stellen, die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen hinausgehen:

Lärmpegelbereich	Fenster/Fenstertüren -siehe hierzu auch Pkt. 8.2-	Dächer ausgebauter Dachgeschosse, soweit nicht massiv ausgebaut
III	—	ein bewertes Schalldämm-Maß von R'w ≥ 40 dB ist nachzuweisen
IV	Schallschutzklasse 3, ein bewertes Schalldämm-Maß von R'w ≥ 37 dB ist nachzuweisen	ein bewertes Schalldämm-Maß von R'w ≥ 45 dB
V	Schallschutzklasse 4, ein bewertes Schalldämm-Maß von R'w ≥ 42 dB ist nachzuweisen	ein bewertes Schalldämm-Maß von R'w ≥ 50 dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen kann das nachzuweisende Schalldämm-Maß um 5 dB(A) im gleichen Lärmpegelbereich reduziert werden.

8.2 Für Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet sind an Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

9.A Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.A.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für den Bord- und Randstein zu errichten und zu unterhalten.

9.A.2 Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

9.B Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.B.1 Das auf den Dachflächen von Gebäuden anfallende Niederschlagswasser soll, sofern es nicht als Brauchwasser oder zur Bewässerung genutzt werden kann, auf dem Grundstück unter Ausnutzung der belebten Bodenzone breitflächig versickert werden, soweit sonstige Regelungen nicht entgegenstehen.

Sofern aus hydrogeologischen Gründen oder aufgrund entgegenstehender sonstiger gesetzlicher Bestimmungen eine breitflächige Versickerung nicht stattfinden kann, kann als Ausnahme die Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Kanalisation gestattet werden.

10.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie nutzungs- und erschließungsmäßig zwingend erforderlich sind.

10.2 - entfällt -

10.3 Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 13.1 (1. 1. 1) der Anlage zur Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen sind Teil der Baugrundstücke (nicht überbaubare Grundstücksfläche) und werden bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl mit berücksichtigt.

10.3.1 Hiervon ausgenommen ist die nordwestlich der L 259 ausgewiesene 'Sammel'-ausgleichsfläche (siehe hierzu textl. Festsetz. Nr. 10.6) sowie der als „private Grünfläche" festgesetzte Bereich im nördlichen Plangebiet.

10.4 Im Bereich der mit 'M 1' gekennzeichneten Fläche ist eine Obstwiese anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Hierbei ist je 100 m² ein Obstbaumstamm 2 x v., StU 10-20 (alte Sorten der Landschaft) zu pflanzen.

Die Wiese ist als zweischürige ungedüngte Wiese anzulegen und zu unterhalten.

Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gebäuche, Sträucher und Obstbäume sind zu erhalten und soweit abgängig, zu ersetzen.

10.5 Im Bereich der mit 'M 2' gekennzeichneten Fläche ist eine sachgerechte Heckenpflanzung mit je einer Pflanze pro 1,5 m² zu pflanzen. Als Pflanzgut sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (Arten siehe nachfolgende Liste).

Die Anteile von Bäumen und Sträuchern sollen in den Randbereichen auf einem Streifen von 3 m Breite, 100 % Sträucher, 2 x v., 60-100, o.B.

- im Inneren:
  5 % Hochstämme, 3 x v., 12-14 StU., o. B.
  25 % Heister, 2 x v., 150 - 175, o. B.
  70 %, 2 x v., 60-100, o.B.

betragen.

Die verbleibende Fläche ist der Eigentnwicklung zu überlassen.

10.6 Im westlichen Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Ausgleichsfläche' festgesetzt, als Kompensation für den Eingriff der ausgewiesenen 'Verkehrsfläche' und teilweise für den Eingriff der ausgewiesenen 'Gewerbefläche'. Entsprechend wird diese Fläche den Eingriffen zugeordnet:

- dem Eingriff 'Verkehrsfläche' wird die im Plan mit 'E' gekennzeichnete Fläche zugeordnet,
- dem Eingriff 'Gewerbefläche' wird die im Plan mit 'B' gekennzeichnete Fläche zugeordnet, wobei nur die unbebauten Gewerbeflächen mit einer festgesetzten GRZ von 0,75 und 0,8 zugunsteigelegt werden (genaue Abgrenzung siehe Planzeichnung graue Unterlegung).

10.6.1 Maßnahmen auf den unter Punkt 10.6 festgesetzten Flächen

10.6.1.1 Im Bereich der mit 'E' gekennzeichneten Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- entlang der Böschungskanten zu den klassifizierten Straßen und dem vorhandenen und geplanten Wirtschaftsweg ist eine Obstbaumreihe (3 x v., StV 10-12, 10,0 m Abstand untereinander) anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.
- die verbleibenden Flächen sind in eine extensive Grünlandnutzung zu nehmen.

10.6.1.2 Im Bereich der mit 'B' gekennzeichneten Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- im Bereich des Flurstücken-Nr. 20/7 ist eine ca. 460,0 m² große Bodenmulde mit einer Tiefe von bis zu 1,5 m herzustellen. Die Fläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen und in regelmäßigen Abständen zur Offenhaltung des Geländes von Gehölzaufkommen zu befreien.
- Des weiteren ist auf dem Flurstück Nr. 21/7 eine nord-/südwestexponierten Erdwand in einer Länge von 40,0 m und 2,0 m Höhe herzustellen. Dabei sind im Wechsel standfeste Steilwände und -böschungen (Neigung ≤ 1:1) aus nährstoffarmen Rohbodensubstraten (Bims/Lousheim) zu errichten.
- im Bereich des Flurstückes Nr. 20/8 ist ein Erdwall von 40,0 m Länge und im Bereich des Flurstückes Nr. 16/6 ein Erdwall von 20,0 m Länge wie oben beschrieben, herzustellen.
- entlang des geplanten bzw. vorhandenen Wirtschaftsweges ist eine Obstbaumreihe wie unter Punkt 10.6.1.1 beschrieben, anzulegen.
- Auf der verbleibenden Restfläche ist eine Streuobstwiese mit 20 Hochstämmen (3 x v., StV 10-12) anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Einfriedungen gem. § 86 Abs. 6 LBauO - i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

11.1 Einfriedungen sind in einer Höhe ab 0,5 m nur in transparenter Form und bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Hecken sind zulässig.

11.2 Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, bis max. 1,00 m Höhe, zulässig. Soweit verkehrsfreie oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

11.3. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Sichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Im Plangebiet dürfen die Hinweisschilder eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

11.3.1 Je Grundstück ist max. 1 Fahnengruppe, bestehend aus 3 Einzelfahnen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die größer als 20.000 m² sind. Hier sind 2 Fahnengruppen je Grundstück zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf eine Höhe von 6 m gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche- nicht überschreiten.

C 12. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12.1 Alle in der Planzeichnung gekennzeichneten und festgesetzten Bäume können bezüglich des Standortes geringfügig modifiziert werden, die Anzahl ist beizubehalten.

12.2 Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

12.2.1 Die nicht bebauten Flächen sind, soweit sie nicht unter Pkt. 10.4 und 10.5 fallen, gärtnerisch anzulegen und mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu bepflanzen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum (HSt., 3 x v., 16-18 StU, m. B.) zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten.

12.2.2 Im Bereich der privaten Grundstücke ist für jeden 6. Stellplatz mind. 1 Baum (HStG., 3 x v., 16-18 StU, m. B.) in direkter Zuordnung zu pflanzen und fachgerecht zu unterhalten. Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen vor Bestrahlungen durch den Verkehr zu schützen.

12.3 Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum (Straßenfläche einschließlich Straßenbegleitgrün)

12.3.1 Die im Plan festgesetzten Straßenbäumen sind anzupflanzen (HStG., 3 x v., 16 - 18 StV, m. B.) und fachgerecht zu unterhalten.

12.3.2 Im Bereich des ausgewiesenen Straßenbegleitgrüns (Böschungen und Grünflächen entlang der geplanten Kreisverkehrsanlage und entlang der Anbindung der Planstraße A) sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- im Böschungsbereich: Anlegung von mehrreihigen Heckenpflanzungen (freiwachsend) mit je einer Pflanze pro 1,5 m² (Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste)
  Die Anteile von Bäumen und Sträuchern sollen
  5 % Hochstämme, 3 x v., 12 - 14 StU., o. B.
  25 % Heister, 2 x v., 150 - 175, o. B.
  70 % Sträucher, 2 x v., 60 - 100, o. B.
  betragen.
- auf der verbleibenden Fläche: Anlegung einer zweischürigen, ungedüngten Wiese.

12.3.3 Die Grünfläche im Bereich der Kreisverkehrsanlage ist mit 4 Bäumen (HStG., 3 x v., 12 - 14 StV., o. B.) zu bepflanzen, im übrigen als Wiese anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

12.4 Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

12.4.1 Die im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

12.4.2 Auf den im öffentlichen Bereich mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzten Flächen ist der Vegetationsbestand zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten.

12.5 Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

Es wird empfohlen, die in nachfolgender Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten bevorzugt zu verwenden.

12.6 Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung
(zu pflanzen als Hochstamm)

Acer plantanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommerlinde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Bäume 2./3.Ordnung
(zu pflanzen als Hochstamm oder Heister)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Warzen-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wilder Birnbaum
Salix caprea	Sal-Weide

Obstbäume
(zu pflanzen als Hochstamm) — alte Sorten der Landschaft

Große Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Kleine Sträucher

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose / Gemeine Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

13. Ordnungswidrigkeiten

13.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte A bis C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

13.2 Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,– DM geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt - bezüglich des Flurstücksbestandes - mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 22. JUN. 1998 überein.

Neuwied, den 8. OKT. 1998

Katasteramt Neuwied — im Auftrag: (Katasterant Neuwied)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch den Beschluß des Rates der Stadt Neuwied vom 01. Sept. 1994 aufgestellt worden.

Neuwied, den 12.06.98

Stadt Neuwied — (Dieter Rollspatz) Beigeordneter

OFFENLEGUNG

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141ff) in der Zeit vom 12. Feb 1998 bis 13. März 1998 öffentlich ausgelegen.

Die erneute Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ff) wurde in der Zeit vom 20.09.98 bis 09.06.98 durchgeführt.

Neuwied, den 10.06.98

Stadt Neuwied — (Dieter Rollspatz) 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 17.09.98 als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den 18.09.98

Stadt Neuwied — (Dieter Rollspatz) Beigeordneter

AUSFERTIGUNG

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

Neuwied, den 09. 10. 98

Stadt Neuwied — (Manfred Scherrer) Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die öffentliche Bekanntmachung desses Bebauungsplanes-Nr. ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der derzeit geltenden Fassung, am 12. 10. 98 erfolgt.

Neuwied, den 13. 10. 98

Stadt Neuwied — (Manfred Scherrer) Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (überbaubare/nicht überbaubare Fläche)
z.B. 1 — Abgrenzung verschiedener zulässiger Betriebsarten -siehe Text -

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. (2,0) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,8 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
GH = 12,00 m — Gebäudehöhe max. 12.00 m über Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

T — Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 u. 16 u. (6) BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung z.B. Straßenbegleitgrün
Private Grünfläche

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

LW — Flächen für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 a v. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum SCHutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Aufschüttungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiet

10. Sonstige Darstellungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
z.B. 2,5 m — Maßangabe
B — Zuordnungsbuchstabe - Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Bebauung
E — Zuordnungsbuchstabe - Flächen für Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Erschließung
Zuordnung der gewerblichen Baugrundstücke zur Sammelausgleichsfläche (B)

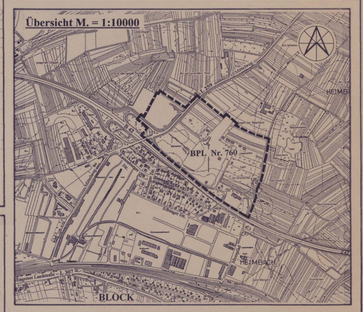
Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

11. Nachrichtliche Übernahme

z.B. 12/2 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Wohngebäude
sonstige bauliche Anlagen
Mauer
Flurgrenze

Übersicht M. = 1:10000



Bebauungsplan Nr. 760
- Gewerbegebiet Meerheck -
Gem. Heimbach, Flur 3,4,5 u.6

neu wied — Stadtbauamt Planungsabteilung

Plan Nr.	Maßstab
760	1 : 1000

Datum	Vorbereitende Bauleitplanung		Verkehrsplanung		Verbindliche Bauleitplanung	
	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.	gezeichn.	Sachbearb.
Juli 1998			Gaulke		Gaulke	Lothel

Amtsleiter — Beigeordneter