

SATZUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 092 - HÜLLENBERG, AUF DER HOH -

AUFGRUND DER §§ 2, 9 ABS. 4 UND § 10 BUNDEBAUGESETZ (BBauG) IN DER NEUFASSUNG V. 19. AUGUST 1974 (BGBl. I S. 2256) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STADTEBAURECHT V. 06. JULI 1979 (BGBl. I S. 949), DER BESTIMMUNGEN DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (GRUNDSTÜCKENUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) V. 15. SEPTEMBER 1977 (BGBl. I S. 1757) SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG V. 30. JULI 1981 (BGBl. I S. 833), DES § 123 ABS. 3 LANDESBAUORDNUNG FÜR RHEINLAND-PFALZ (LBauO) IN DER FASSUNG V. 20. JULI 1982 (GVBl. S. 264), DES § 17 LANDESPFLEGE-GESETZ (LPflG) IN DER FASSUNG V. 05. FEBRUAR 1979 (GVBl. S. 36) UND DES § 24 GEMEINDEORDNUNG FÜR RHEINLAND - PFALZ VOM 14. DEZEMBER 1973 (GVBl. S. 419) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS ZWEITE LANDESGESETZ ZUR ÄNDERUNG DER GEMEINDEORDNUNG UND DER LANDKREISORDNUNG V. 21. DEZ. 1978 (GVBl. S. 770) HAT DER STADTRAT AM ... 198 FOLGENDEN BEBAUUNGS-PLAN NR. 092 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE VON DER BEZIRKSREGIERUNG KOBLENZ AM ... 198 AZ.: GENEHMIGT.

1. GELTUNGSBEREICH
IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGEN FOLGENDE FLURSTÜCKE:
GEMARKUNG HÜLLENBERG, FLUR 3, FLURSTÜCKE-NR.: 441/1, 442/4, 442/5, 442/8, 489/8 TLW., 493/4, 494/5, 494/7, 501, 502
GEMARKUNG HÜLLENBERG, FLUR 4, FLURSTÜCKE-NR.: 1/1 TLW., 2/1 TLW., 3, 5, 6, 7/3, 8/7 TLW., 10, 11, 12, 128/1, 130/1, 132/1, 138/1, 274/2, 972/2, 973/2, 974/2, 975/2, 989/4, 990/4, 1033/2, 1034/2, 1093/2, 1094/2.

DIE GENAUE ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERGIBT SICH AUS DER PLANZEICHNUNG.

2. BESTANDTEIL DER SATZUNG SIND DIE PLANZEICHNUNG, DIE ZEICHENERKLÄRUNG, DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG.

3. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEKANNTMACHUNG NACH HASSGABE DES § 12 BUNDEBAUGESETZ RECHTSVERBÄNDLICH.

NEUWIED, DEN ... 198
STADTVERWALTUNG NEUWIED

(SCHMELZER)
OBERBÜRGERMEISTER

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan 092 - Feldkirchen / Hüllenberg, "Auf der Höh" -

A) Festsetzung gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
2. Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Gebiet nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (max. 2 W) zulässig sind.
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 5 BauNVO unzulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Innerhalb der Vorgartenflächen (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 91 LBauO genehmigungspflichtig sind. In den seitlichen Bauweisen können als Ausnahme Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zugelassen werden, wenn die Vorschriften gem. § 17 Abs. 7 LBauO eingehalten werden.
Als weitere Ausnahme kann unmittelbar neben einer notwendigen Garagenzufahrt ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer max. Breite von 2,50 m zugelassen werden.

5. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 BauNVO unzulässig, soweit sie gem. § 91 LBauO genehmigungspflichtig sind. In den seitlichen Bauweisen können als Ausnahme Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze zugelassen werden, wenn die Vorschriften gem. § 17 Abs. 7 LBauO eingehalten werden.

6. In den Vorgartenflächen der bergseitigen Grundstücke können Garagen als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein Mindeststauraum von 5,0 m eingehalten wird.

7. Private Grundstückszufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind in den Vorgartenbereichen je Baugrundstück insgesamt nur bis 5,50 m Breite zulässig.

8. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Für die bergseitigen Grundstücke kann eine Reduzierung des Stauraumes bis auf 3,0 m nur dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die topographischen Gegebenheiten dies erfordern und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.

Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

9. Bei ebenen und talseitig hängigen Gelände ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Bereich des Einganges zulässig.

10. Kellergaragen sind nur als Ausnahme zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe weniger als 15% beträgt und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Rampe eine waagerechte Stauraumlänge von 5,0 m vorhanden ist.

B) Festsetzung gem. § 123 Landesbauordnung (LBauO)

Gebäude

1. In Plangebiet sind nur Sattel- und gegeneinander versetzte Puttkücher in gleichseitig und gleichschenkeliger Form entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan zulässig. Für Eckgrundstücke können ausnahmsweise auch Walddächer zugelassen werden, wenn die festgesetzte Firstrichtung beibehalten wird. Die zulässige Dachneigung und Firstrichtung ist verbindlich festgesetzt. Für Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

2. Die festgesetzte Traufhöhenbegrenzung bezieht sich auf das Maß zwischen der mittleren natürlichen Geländelinie/Hauswand und unterkante Traufe.

3. Bei gegeneinander versetzten Puttküchern ist zwischen hoch- und tief- liegenden First ein Abstand von höchstens 1,25 m einzuhalten.

4. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände bis max. 0,90 m kann als Ausnahme zugelassen werden.

5. Die Außenwände der Garagen sind mit einer dauerhaften Beschichtung in heller putzähnlicher Struktur zu gestalten.
6. Drenpel sind bei mehrgeschossigen Gebäuden unzulässig. Sofern sie bei Ausführung eines Sparrendaches konstruktiv notwendig sind, können max. 30 cm Drenpelhöhe als Ausnahme zugelassen werden.
7. Soweit eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschöf errichtet werden, sind Drenpel bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Als Maß ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche - Dachhaut - OK Dachgeschöf/Fußboden anzulegen.
8. Bandartige Dachaufbauten (Gauben) sind nur bis max. 1/3 der Trauf- länge bzw. einer Gesamtlänge von 4,0 m zulässig. Von den seitlichen Giebelflächen ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die geneigte Gaubenhöhe darf 1,30 m nicht übersteigen. Bei der Anordnung von Einzelgauben ist zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Außenverkleidung ist dem Farbton der Dachfläche anzugleichen, schleppungs- und sonstige Dachverbindungen sind mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes der Hauptdachfläche anzuschließen. Der Dachüberstand und die Dachrinne dürfen nicht unterbrochen werden.
9. Dachanschnitte sind nur bis max. 1/3 Traufhöhe, jedoch höchstens bis 4,0 m Einzellänge, zulässig. Der Abstand von den seitlichen Giebelflächen muß mind. 1,0 m betragen.
10. Zwerchhäuser können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Gesamt- breite nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe, höchstens jedoch 4,0 m bet- trägt und die Dachneigung den Festsetzungen des Hauptdaches entspricht. Der eingeschobene First muß mind. 1,0 m unterhalb der Hauptfirstlinie anschließen.
11. Für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur dunkle erdfarbene Mate- rialien (Dachziegel, Schiefer o. ä.) und für Flachdächer nur blendungs- freie Material zu verwenden.
12. Verkleidungen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebo- tene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 0,5 m nicht übersteigen.

C) Festsetzung zur Grünflächengestaltung gem. § 123 Abs. 5 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG, jeweils in Verbindung mit § 17 Landes- pflanzengesetz

1. Im Plangebiet sind die Vorgartenflächen zwischen Straße und den geplanten bzw. vorhandenen Gebäuden mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrten und Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockereren Stauden- und Buschgruppen sowie Blumen zu gestalten und zu unter- halten. Es wird empfohlen, die unter Ziff. C 3 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze max. nur 25 v. H. betragen.
2. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind durch Einzelblüme, Baumgruppen und Sträucher zu gliedern. Es wird em- pfohlen, die unter Ziff. C 3 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze max. nur 25 v. H. betragen.
3. Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzarten sowie alle standortgerechten Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden.

Bäume

Quercus rubra	-	Roteiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Sorbus aria	-	Nord. Vogelbeere
Corylus colurna	-	Baumhasel
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche

Nadelhölzer

Larix decidua (x)	-	Lärche
Pseudotsuga douglasie (+)	-	Douglasie
Taxus baccata	-	Eibe
Pinus silvestris	-	Kiefer
Pinus nigra austriaca	-	Schwarzkiefer
Teucla canadensis	-	Hellocktanne

Sträucher

Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubrifolia	-	Rotblättr. Rose
Rosa spinosissima	-	Wildrose
Cornus mas	-	Cornelkirschen

Sträucher

4. Neben der vorstehend empfohlenen Leitpflanzung können auch alle wei- teren heimischen und bodentypischen Baum- und Straucharten mit Aus- nahme der "Feuerbrandgefährdeten" zugelassen werden.

5. Für die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs sind im Bereich der aus- gewiesenen bzw. erforderlichen Sichtdreiecke nur Pflanzungen bis max. 1,0 m über angrenzender Verkehrsfläche zulässig.

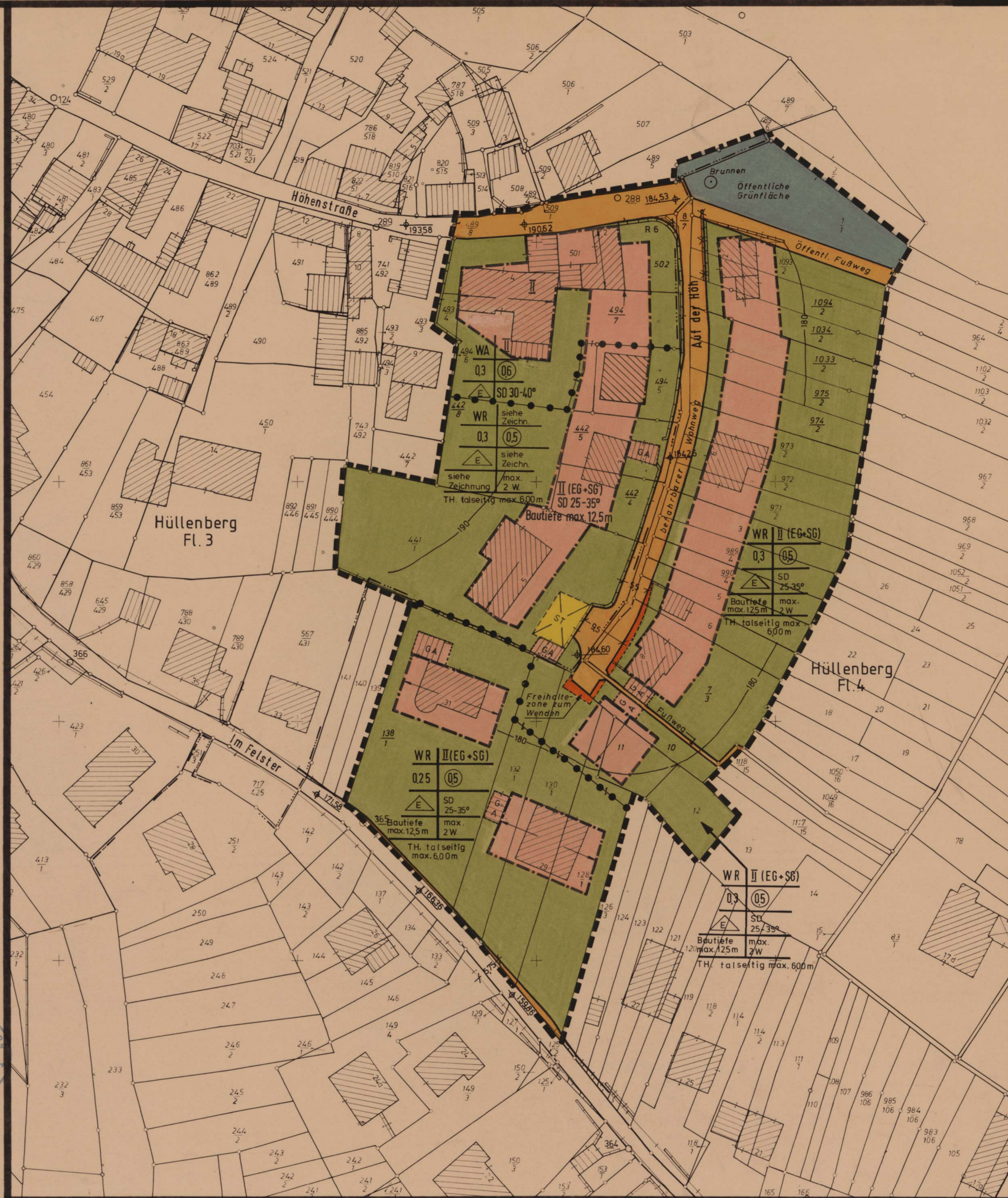
6. Hinweis

Für das ausgewiesene Baugelände ist in bauordnungsgerechten Geneh- migungsverfahren der Nachweise einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

D) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestim- mungen nach den Abschnitten A bis C zuwider handelt oder Auflagen aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung nicht voll- ständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.

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



Plangrundlage

Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasternachweis nach dem Stand vom 29.01.86 überein.

Neuwied, den 30.01.1986
Im Auftrag:
[Signature]

Stadtrat Neuwied

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 23. 9. 1984 aufgestellt worden.

Neuwied, den 1. 7. 1986

Bürgermeister
Beigeordneter

Genehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes i. d. F. v. 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) mit Beschluß vom 26. 09. 1986 Az. 379-17 genehmigt worden.

Koblenz, den 26. 09. 1986

Bezirksregierung Koblenz
im Auftrag:
[Signature]

Bekanntmachung

Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz i. d. F. v. 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) mit dem Aus- legung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes i. d. F. v. 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) ist am 16. 10. 1986 erfolgt.

Neuwied, den 16. 10. 1986

Oberbürgermeister
[Signature]

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 24. 4. 1986 als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den 1. 7. 1986

Bürgermeister
Beigeordneter

ZEICHENERKLÄRUNG
GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 (PlanzV 81)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WR REINES WOHNGEBIET (3 BauNVO)
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - II (EG+SG) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ERDGESCHOSS PLUS ANZURECHNENDES SOCKELGESCHOSS)
- TH. max 60m HÖCHSTGRENZE TRAUFRÖHHE TALSEITIG ÜBER MITTLEREM NATÜRLICHEM GELÄNDE
- 2 W JE WOHNAUS MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG (und gegebenenfalls versetztes Puttkücher)
 - SD SATTELDACH MIT ZULÄSSIGER DACHNEIGUNG VON 25 BIS 35 GRAD (Beispiel)
 - FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
 - BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - STRASSENBEZUGSLINIE
 - FREIHALTEZONE ZUM WENDEN
- GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
 - ZWECKBESTIMMUNG: GARTENGRÜN BZW. VORGARTENBEREICH
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 - ZWECKBESTIMMUNG:
 - St STELLPLÄTZE (ÜBERDACHT)
 - Ga GARAGEN
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
 - VORHANDENE WIRTSCHAFTS- UND STUTZMAUERN
 - VORHANDENE MAUERN ODER STUTZMAUERN
 - ABZUBRECHENDE MAUERN
 - VORHANDENE STRASSENHÖHEN ÜBER NN
 - FLUGGRENZE



BPL "Auf der Höh"
Gemarkung Hüllenberg
Flur 3 u. 4

Plan Nr.	092	Maßstab	1:500
Datum	29.10.85	Vorbereitende Bauleitplanung gezeichnet Sachbearb.	Verkehrsplanung gezeichnet Sachbearb.
		Verbindliche Bauleitplanung gezeichnet Sachbearb.	

Stadtentwicklung
Abt. Stadtplanung

neuwied

Bezirksregierung Koblenz
im Auftrag:
[Signature]

Oberbürgermeister
[Signature]

Beigeordneter
[Signature]