

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO.
- 1.10 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauNVO.
- 1.11 **Allgemeines Wohngebiet - WA-Gebiet** - gem. § 4 BauNVO  
Die Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 werden die Nutzungsarten gem. Ziffer 4. (Gartenbaubetriebe), 5. (Tankstellen) und 6. (Kleintierställe) ausgeschlossen.
- 1.12 **Mischgebiete - MI-Gebiete** - gem. § 6 BauNVO  
Die Nutzungsarten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.13 **Eingeschränkte Gewerbegebiete - GE-Gebiete**  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Einrichtung von Lagerplätzen unzulässig. Die übrigen unter § 8 Abs. 2 aufgeführten Nutzungsarten sind nur zulässig, soweit sie das Wohnen in den angrenzenden Wohngebieten nicht wesentlich stören. Das heißt, daß von Anlagen und Einrichtungen in diesem Gebiet keine Emissionen auf die angrenzenden Wohngebiete einwirken dürfen, die über den für Mischgebiete zugelassenen Maß liegen.  
Die unter § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.
- 1.14 **Gewerbegebiete - GE-Gebiete** - gem. § 8 BauNVO  
Die Nutzungsarten gem. § 8 BauNVO sind generell zulässig. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
- 1.21 **Nebenanlagen in Vorgärten**  
In den Vorgärten (Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen gem. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Mülltonnenschränken unzulässig. Ausnahmsweise kann jeweils ein Kfz-Stellplatz neben den Zufahrten zu den im Plan ausgewiesenen Garagen zugelassen werden.
- 1.22 **Nebenanlagen auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen**  
Auf den nicht überbaubaren Flächen, die keine Vorgärten sind, sind im Wohn-, Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiet bauliche Anlagen, soweit sie Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der LBAuO, Kfz-Stellplätze, Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, und Lagerplätze unzulässig.  
Im Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebengebäude mit einer Firsthöhe von mehr als 3,50 m und einer Grundfläche von mehr als 40 qm, sowie Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung, unzulässig.
- 1.30 **Höhenlage der Gebäude**  
Soweit im Plan nicht anders festgesetzt, ist die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der Gebäude maximal 0,5 m über der natürlichen bzw. im Plan festgesetzten Geländeoberfläche anzulegen.
- 1.40 **Abtragungen von Grundstücksflächen**  
Im Bereich der Grundstücke der Herrnhuter Allee, die nach den Festsetzungen im Plan abgetragen werden soll, muß die Anlage der im Plan festgesetzten Straßenbischungen bis zu einer Böschungseignung im V-Rhältnis 1:3 von den betroffenen Grundstückseigentümern geduldet werden.  
Eine Abtragung der gesamten Vorgartenfläche (Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen) bis auf die festgesetzte Höhenlage der Straße ist in diesem Bereich zulässig.  
In den übrigen Teilen des Plangebietes sind, soweit im Plan nicht anders festgesetzt, Abtragungen und Aufschüttungen, über das gem. § 93 Abs. 1 Ziffer 18 genehmigungsfreie Maß hinaus, unzulässig.
- 1.50 **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**  
Auf den Flurstücken 94/27 und 94/28 sind die durch entsprechende Planzeichnungen ausgewiesenen Flächen von einer Bebauung freizuhalten und als Hausgärten oder landschaftsgärtnerische Anlagen mit heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO).

2. **Gestaltungsvorschriften** gem. § 123 der Landesbauordnung.
- 2.0 Die folgenden Vorschriften dieses Abschnittes dienen der Erhaltung und Förderung des vorhandenen Straßenbildes in dem im Plan ausgewiesenen Misch- und allgemeinen Wohngebiet.
- 2.1 **Baukörper**  
Bei der Errichtung und Unterhaltung von Gebäudeteilen muß das äußere dieser Anlagen in Form, Farbe und Baustoff aufeinander abgestimmt sein. Dabei ist Rücksicht auf den vorhandenen Baubestand zu nehmen.
- 2.2 **Dachaufbildung**  
Zulässig sind nur Satteldächer. Die im Plan für die einzelnen Bauflächen angegebenen minimalen und maximalen Dachneigungen sind Bestandteil dieser Geltungsvorschriften.
- 2.3 Für die **Dachdeckung** dürfen nur Schiefer, Kunstschiefer oder Dachpfannen in dunklen Farben verwendet werden.
- 2.4 Dachgauben und Dachanschnitte sind nur auf und in den Dächern der Gebäude zulässig, für die die einschossige Bauweise festgesetzt ist. Sie sind in ihren Abmessungen auf die Höhe und Breite zu beschränken, die durch die Fensterfläche bedingt ist. Ihre Breite darf maximal 1/3 der Frontlänge ausmachen. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1,30 m (rechtwinklig zur Dachhaut gemessen) betragen. Sie dürfen nicht näher als 1,50 m an die Giebel heranrücken. Die Dachgesimse sollen durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- 2.5 **Drempel** sind nur bei den Gebäuden zulässig, für die die einschossige Bauweise festgesetzt ist. Sie sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm (gemessen zwischen der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens und dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der verlängerten Flucht der Außenwand) zulässig.
- 2.6 **Garagen und Nebengebäude** sind mit einem Flachdach mit maximal 3% Neigung zu versehen. Die Außenwände dieser Gebäude müssen eine dauerhafte Beschichtung mit heller, putzähnlicher Struktur erhalten.
3. **Festsetzungen gem. § 17 LPfIO**
- 3.1 **Im Gewerbegebiet**  
Um eine harmonische Einbindung der Gebäude und Anlagen in das Ortsbild zu gewährleisten, dürfen die im Plan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, soweit sie nicht als betriebsinterne Verkehrsflächen oder für die Errichtung von Nebengebäuden benötigt werden, nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden.  
Sie sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind mind. 50% dieser Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei auf mind. 100 qm dieser Fläche ein großkroniger Baum anzupflanzen ist. Soweit die Errichtung von Schallschutzwänden auf den als "nicht überbaubar" ausgewiesenen Flächen erforderlich ist, sind diese als bepflanzbare Systeme auszuführen. Sie sind mit geeigneten Stauden zu bepflanzen und in Stand zu halten.
- 3.2 **In eingeschränkten Gewerbegebiet, Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet.**  
In eingeschränkten Gewerbegebiet, Misch- und allgemeinen Wohngebiet müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als private Verkehrsflächen benötigt werden mit Mutterboden bedeckt sein und als Hausgärten oder landschaftsgärtnerische Anlagen mit heimischen Gehölzen gestaltet und unterhalten werden.  
Um eine harmonische Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten, müssen evtl. erforderliche Lärmschutzanlagen sowohl innerhalb wie auch außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen als Lärmschutzwälle oder bepflanzbare Wandsysteme ausgeführt, mit geeigneten Pflanzmaterial begrünt und in Stand gehalten werden.  
Die im Plan "zu erhalten" eingetragenen Bäume sind für die Sicherung des Erholungswertes und der Schönheit des Gebietes von Bedeutung. Sie sind zu erhalten und falls sie abgängig sind zu ersetzen.
4. **Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen nach den Abschnitten 2 und 3 zuwider handelt, oder Auflagen die aufgrund einer dieser Satzungen beruhenden Genehmigung angeordnet wurden nicht vollständig 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 werden.



**Ausfertigung**  
Die Satzung (Planzeichnung) und Text mit Begründung wird hiermit ausgefertigt und tritt rückwirkend zum 30.11.1984 in Kraft.  
Neuwied, den 23.8.1993  
Stadtverwaltung Neuwied  
Scherrer  
-Oberbürgermeister-

**Bekanntmachung**  
Die öffentliche Bekanntmachung des der Bezirksregierung Koblenz gem. § 12 des Bundesbaugesetzes i. d. F. v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) ist am 25.8.93 erfolgt.  
Neuwied, den 25.8.1993  
Scherrer  
-Oberbürgermeister-

**Genehmigung**  
Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes i. d. F. v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) mit Bescheid vom 30.08.1984 Az. 379-17 genehmigt worden.  
Koblenz, den 30.08.1984  
Bezirksregierung Koblenz  
Im Auftrag  
A. Baudischer

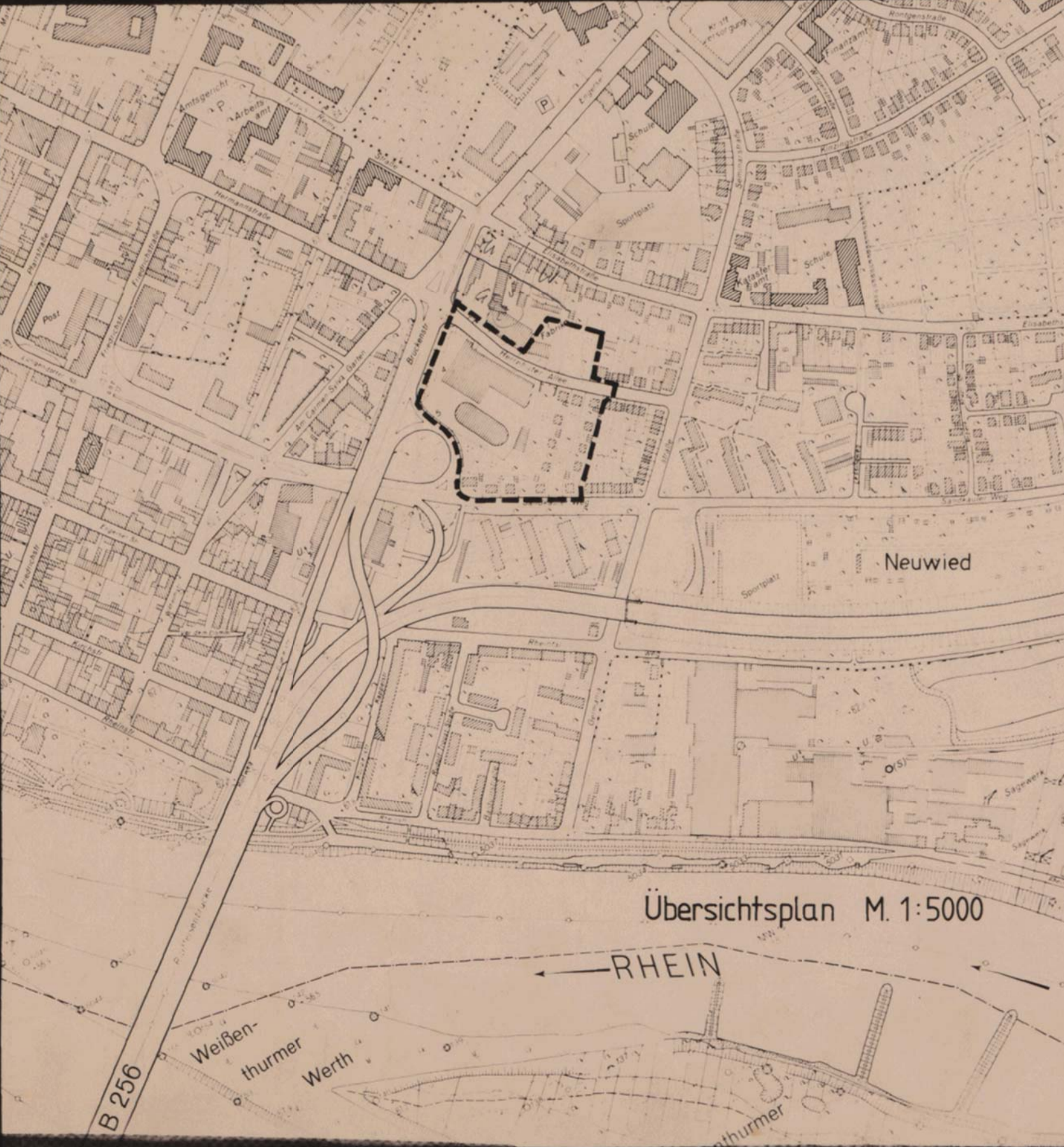
**Plangrundlage**  
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezüglich des Flurstücksbestandes mit dem amtlichen Katasterstand nach dem Stand vom 3.2.84 überein.  
Neuwied, den 9.2.1984  
v. Torre  
Katasteramt Neuwied

**Bekanntmachung**  
Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Bezirksregierung Koblenz sowie Ort und Zeit der Auflegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes i. d. F. v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) ist am 30.11.1984 erfolgt.  
Neuwied, den 11.11.1984  
Oberbürgermeister

**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 02.12.1982 aufgestellt worden.  
Neuwied, den 11.11.1984  
Oberbürgermeister

**Offenlegung**  
Dieser Plan hat gemäß § 4 (6) des Bundesbaugesetzes i. d. F. v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in der Zeit vom 24.02.1984 bis 24.03.1984 öffentlich ausliegen.  
Neuwied, den 10.05.1984 als Satzung beschlossen worden

**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 10.05.1984 als Satzung beschlossen worden.  
Neuwied, den 04.06.1984  
Bergdorf  
Bürgermeister



**Satzung**  
Bebauungsplan Nr. 315 - Teilbereich zwischen Sandkauler Weg, Brückenstraße und Herrnhuter Allee -  
Aufgrund der §§ 2, 9 Abs. 4 und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), des § 123 Abs. 5 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264), des § 17 Landespflegegesetz (LPfIO) in der Fassung vom 5. 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 vom 21.12.1978 (GVBl. S. 770) hat der Stadtrat am folgenden Bebauungsplan Nr. \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen, der von der Bezirksregierung Koblenz am \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ genehmigt worden ist.

**§ 1 Geltungsbereich**  
Innerhalb dieses Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:  
Gemarkung Neuwied, Flur 12: Flurstücks-Nr. 73/6, 73/8, 75/6, 75/7, 75/10, 75/77 tw., 79/76, 79/77 tw., 79/20 tw., 79/21 tw., 87/5, 87/6, 87/10, 87/12, 90/1, 90/5 tw., 91/7, 91/9, 91/12, 91/13 tw., 91/21, 91/22, 91/24, 91/27, 91/28 tw., Straße, 92/1, 92/2, 92/4, 92/5, 93/7, 93/8, 93/12, 93/13, 94/3, 94/11, 94/15, 94/16, 94/20, 94/21, 94/23, 94/24, 94/25, 94/27, 94/28, 95/3 tw., 95/6, 96/25 tw., 116/23, 116/25, 116/26, 116/31, 116/33, 116/34 tw., 116/38, 351/91 tw., 570/92 tw., 96/18 tw.,

**§ 2**  
Bestandteil der Satzung sind die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Zeichenerklärung.

**§ 3**  
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 300 - im Rheintal - vom 27.8.1962 aufgehoben.

**§ 4**  
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach Maßgabe des § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

**Zeichenerklärung**  
GEMÄSS ZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	GE	GEWERBEGEBIET
MI	GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT	MI	MISCHGEBIETE

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,3	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL	OK	ÖBERKANTE
0,6	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL	I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
SD 25°-30°	SATTELDACH DACHNEIGUNG 25°-30° ZULÄSSIG	FD	FLACHDACH

**3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**

E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	---	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	---	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	---	BAUGRENZE

**6. VERKEHRSFLÄCHEN**

---	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	---	STRASSENABGRENZUNGSLINIE
---	ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE	---	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

**9. GRÜNFLÄCHEN**

---	ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME IM ÖFFENTLICHEN BEREICH (§9 ABS 1 NR 25b BBauG)	---	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
-----	---	-----	---------------------

**16. SONSTIGE PLANZEICHEN**

---	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGS- RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	---	STÜTZMAUER
ST	STELLPLÄTZE	---	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
GA	GARAGEN	---	

**BESTANDSANGABEN**

---	WOHNHÄUßER	---	ABBRUCH WOHNHÄUßER
---	NEBENHÄUßER	---	BÖSCHUNG

**Bebauungsplan Nr. 315**  
Gemarkung Neuwied  
Flur 12

Plan Nr.	315	Maßstab	1:500
Datum	Vorbereitende Bauleitplanung gezeichnet, Sachbearb.	Verkehrsplanung gezeichnet, Sachbearb.	Verbindliche Bauleitplanung gezeichnet, Sachbearb.
Gebildet am 7.8.84		Lernke	

**neuwied**  
Stadtentwicklung  
Abt. Stadtplanung

**Piech** Amtsleiter  
**Bergdorf** Bürgermeister