

Verfahrensmerkmale

PLANGRUNDLAGE
Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planzeichnung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 24.02.2016 überein. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).
Neuwied, den 24.02.2016
Stadtverwaltung Neuwied I. A.: (Übrig Sülzer, Amtsleiter)

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 901 wurde gemäß § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Neuwied am 19.05.2011 getroffen.
Neuwied, den 19.05.2016
Stadtverwaltung Neuwied I. V.: (Jan Einig) Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan aufstellungsverfahren ist gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Bürgerversammlung am Mittwoch, 06.04.2016 erfolgt.
Neuwied, den 19.05.2016
Stadtverwaltung Neuwied I. V.: (Jan Einig) Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 901 mit begründenden Unterlagen hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 16.01.2017 bis 15.02.2017 (einschließlich) öffentlich ausgelegen.
Neuwied, den 22.02.2017
Stadtverwaltung Neuwied I. V.: (Jan Einig) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan Nr. 901 I der Stadt Neuwied für den Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstraße und Gabelsberger Straße im Stadtteil Niederbieber ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Neuwied am 20. Juni 2017 als Satzung beschlossen worden.
Neuwied, den 27.06.2017
Stadtverwaltung Neuwied I. V.: (Jan Einig) Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan Nr. 901 I der Stadt Neuwied für den Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstraße und Gabelsberger Straße im Stadtteil Niederbieber ist mit Satzung (Planzeichnung und Text) und Begründung hiermit ausgefertigt.
Neuwied, den 14.07.2017
Stadtverwaltung Neuwied I. V.: (Jan Einig) Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Die öffentliche Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 901 I ist gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) am 17.02.2017 erfolgt und hat damit Rechtskraft erlangt.
Neuwied, den 18.07.2017
Stadtverwaltung Neuwied I. V.: (Jan Einig) Bürgermeister



Zeichenerklärung
Die mit (H) gekennzeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksnummer (H)
- Flurstücksgrenze (H)
- vorh. Nebengebäude (H)
- vorh. Hauptgebäude (H)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauuntersuchungsverordnung -BauUNV-)

- Sonstige Sondergebiete (kleinflächiger Einzelhandel) (§ 11 BauUNV)

Füllschema der Nutzungsschablone

- a: Art der baulichen Nutzung
- b: Grundflächenzahl
- c: Geschossflächenzahl
- d: Anzahl d. Vollgeschosse
- e: Bauweise
- f: max. Firsthöhe m ü. NNH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauUNV)

- Baugrenze
- Überbaubare Fläche

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

- Straßenverkehrsflächen
- Privater Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg / Fuß- und Radweg
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (nachrichtlich)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- z.B. (B) z.B. (siehe textliche Festsetzung)

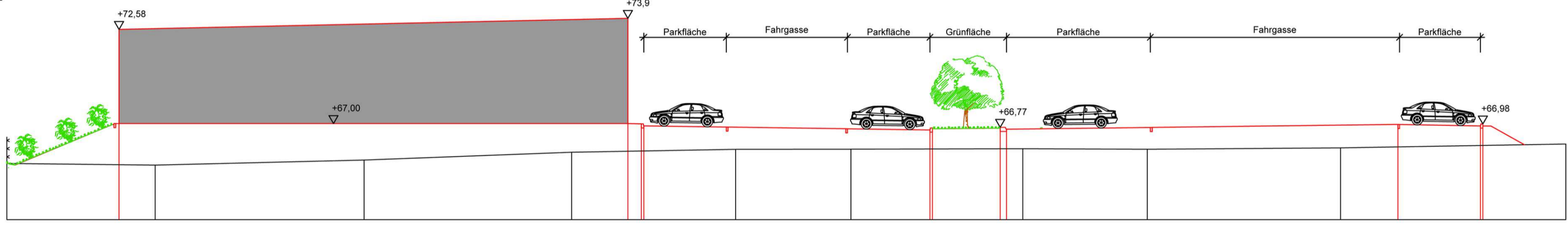
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)

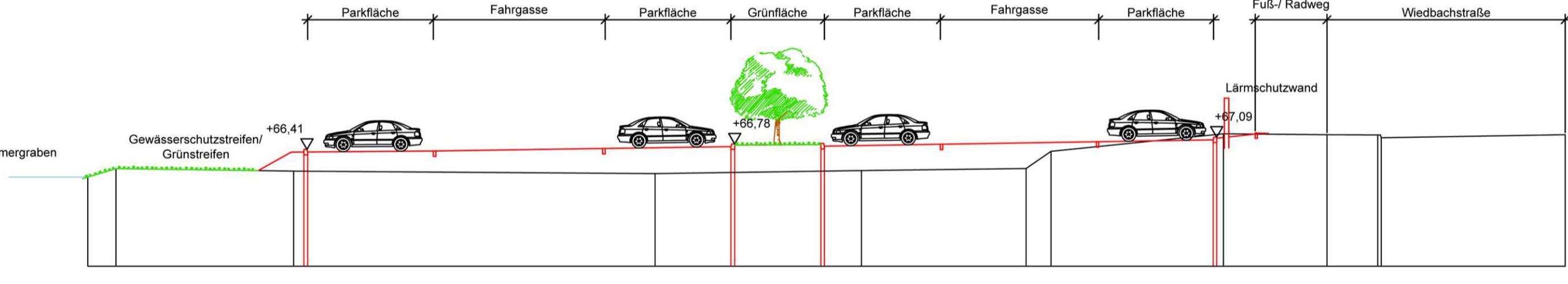
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (siehe Textfestsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mögliche Stellplatzordnung, unverbindlich (H)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Servicebetriebes Neuwied AGR (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauUNV)
- Gewässerschutzstreifen (§ 31 Landeswassergesetz (LWG))
- Geplante Böschung
- Sichtdreieck (von jeder Sichtbehinderung freizuhaltende Fläche)
- Maßangaben in (m)
- Lärmschutzwand (h=1,80m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB))
- Geplante Geländehöhen ü. NN (H)
- Lage der Schnitte (H)

Schnitt A-A, Maßstab: 1:200:



Schnitt B-B, Maßstab: 1:200:



Satzung

der Stadt Neuwied über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 901 I der Stadt Neuwied für den Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstraße und Gabelsberger Straße im Stadtteil Niederbieber

Aufgrund der §§ 1 bis 4a, 8 bis 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.) in der derzeit geltenden Fassung, den 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) in der derzeit geltenden Fassung und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Neuwied am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 901 I der Stadt Neuwied für den Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstraße und Gabelsberger Straße im Stadtteil Niederbieber als Satzung beschlossen.

Textfestsetzung

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 11 Abs. 2 BauNVO
Sonstige Sondergebiete
Für das sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung kleinflächiger Einzelhandel festgesetzt.
Zulässig ist:
 - Einzelhandel für eine Verkaufsfläche bis max. 800 m²
 - Stellplätze und Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 21a, 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich zulässig:
 - Stellplätze und überdachte Einkaufswagenboxen,
 - Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Fernmeldeanlagen (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO RP),
 - Einfriedungen und Stützmauern (§ 62 Abs. 1 Nr. 5 a und b LBAuO RP),
 - Gerüste und Bauteileinrichtungen (§ 62 Abs. 1 Nr. 9 a und b LBAuO RP),
 - Abstellplätze für Fahrräder (§ 62 Abs. 1 Nr. 11 e LBAuO RP),
 - Abfall- und Wertstoffbehälter inkl. ihrer Umfassungen (§ 10 Abs. 3 LBAuO RP),
 - Werbeanlagen (inkl. Pylonen), die der Hauptnutzung dienen,
 - Immissionsschutzwandanlagen (Schallschutzwände).
- Zufahrt**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich. Außerhalb dieser Zufahrt ist für den Geltungsbereich ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung**
 - Eintragungen in der Planzeichnung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von max. 0,6 und einer GFZ von max. 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf für Anlagen von Stellplätzen und deren Zufahrt bis zu 0,8 überschritten werden.
Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
 - Höhenlage der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 88 Abs. 6 LBAuO RP
Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird auf eine maximale Firsthöhe = 73,9 m ü. NNH festgesetzt. Die Höhe hin an der Oberkante First des zu errichtenden Gebäudes gemessen. Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Aufzugschächte und Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Gesamtlänge des Gebäudes darf 60,0 m nicht überschreiten.
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte für vorhandene Leitungen werden zugunsten der Servicebetriebe Neuwied AGR festgesetzt.
Dieser Versorgungsträger erhält über diese Flächen das Recht der Verlegung und Unterhaltung von Entwässerungseinrichtungen. Zu diesem Zweck können die Bereiche, in denen sich Leitungsrechte im Geltungsbereich befinden, von Bediensteten des Trägers befahren, betreten und genutzt werden.
Die Schutzstreifen sind zwingend frei von Bäumen und leifwurzeln Sträuchern zu halten. Stützmauern und Böschungen sind, soweit sie der Herstellung der Stellplätze, Fußwegen und des Gebäudes dienen, in Abstimmung mit den Servicebetrieben Neuwied AGR zulässig.
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
Aktiver Lärmschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Immissionsschutzwandanlagen von 1,80 m Höhe über Parkplatzebene, Oberkante der unmittelbar angrenzenden Stellplätze in hochschallabsorbierender Ausführung erforderlich. Die Fundamente der Schutzwand dürfen die vorhandene Kanaltrasse nicht beeinträchtigen und nicht in den Straßenbaukörper hineinragen.
Auf den Hinweis Kap. 5.7 wird zusätzlich verwiesen.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO
Dachgestaltung und Dachneigung
Es sind fachgerechte Putzdächer mit mindestens 1,5° und maximal 15° Dachneigung zulässig.
Werbeanlagen
Werbeanlagen sind auf max. 2 Hauptpfeilseiten (Außen- und östlicher Himmelsrichtung) des Gebäudes bis zu 10 % der jeweiligen Fassadenflächen zulässig, wobei die Werbung auf die ausgeübte Nutzung zu beschränken ist.

- Landschaftsplanerische Festsetzung**
 - Allgemeine Festsetzungen zur Gestaltung von privaten Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebots- und Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB
Die nicht überbaubaren bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen im Sondergebiet sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu überstelen.
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächenstellungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem Bauantrag beizufügen.
Für alle anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Heister sind folgende Mindestanforderungen (Pflanzqualität) zu beachten.
Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten):
 - Laubbäume: Hochstämme, 3 x v., StU 16 - 18 cm
 - Obstbäume: Hochstämme, StU 14 - 16 cm
 - Heister: v.Hel. m.B., 150 - 200 cm
 - Sträucher: v.Str. 4 Tr., 80 - 100 cm
 - Landschaftsplanerische Maßnahmen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist über die gesamte Längenausdehnung eine zweireihige Gehölz-pflanzung aus standorttypischen Sträuchern anzupflanzen.
Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,0 m.
Die Gehölzanzahlungen sind dauerhaft zu unterhalten.
Sofern Teilbereiche mit Gehölzbestand erhalten werden können, kann dort entsprechend auf Neupflanzungen verzichtet werden.
Die nicht mit Gehölzen überstelten Bereiche innerhalb der Fläche sind als Wiese anzulegen oder mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.
Leitungen und Kanäle sind bündelnd in einem Abstand von 3 m zwingend frei von Bäumen und leifwurzeln Sträuchern zu halten.
 - Erhalt und Entwicklung einer arten- und strukturreichen Gehölzfläche, Fläche „B“**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 b und Abs. 6 BauGB
Der Vegetationsbestand innerhalb den mit „B“ gekennzeichneten Flächen ist soweit möglich zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
Im Bereich von Leitungsstreifen ist mit einem Abstand von 3 m eine Erhaltung der Bepflanzung zu halten. Die Schutzstreifen sind zwingend frei von Bäumen und leifwurzeln Sträuchern zu halten. Die Vorgaben der Festsetzung Nr. 1.6 (Leitungsrecht) sind zu beachten.

- Hinweise**
 - Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**
Überschüssiges unbelastetes Niederschlagswasser soll nach Rückhaltung in Staukanälen gedrosselt in den Hammergraben eingeleitet werden.
 - Archäologie**
Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Altherlei sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege zu informieren.
Das Plangebiet wird aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodengriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Bauarbeiten fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSCHG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSCHG RLP). Die Baugenehmigung ist an landesarchäologie-koblenz@dkp-rlp.de oder 0201/1675.3000 zu richten.
Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfzigtausend Euro geahndet werden (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSCHG RLP).
 - Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit**
Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind. Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.
 - Baugrund**
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere Änderungen (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
 - Bodenschutz**
Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen. Der Baugrund besteht grundsätzlich aus bindigen und körnigen Auffüllungen über Auelehm und kleinem Hangschutt/Felsverwitterungszone.
 - Hinweise zum Artenschutz**
Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutzeit gefährdender Vogelarten) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 und § 44 NatSchG wird verwiesen.
 - Beschränkung der haustechnischen Anlagen und Betriebszeiten**
Haustechnische Anlagen dürfen eine Schallleistung von Lw = 70 dB(A) nicht überschreiten. Sie dürfen beim späteren Betrieb keine tonhaltigen Geräuscharbeit aufweisen. Dies ist durch die ausführenden Firmen bzw. Hersteller der Aggregate im Planvollzug zu belegen.
Die Betriebszeiten des kleinflächigen Einzelhandels sind werktags (Montag - Samstag) von 7:00 bis 22:00 Uhr vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 901 I
"Bereich zwischen Hammergraben, Wiedbachstrasse und Gabelsbergerstrasse"

Stadtteil:	Neuwied-Niederbieber	Stadt:	Neuwied
Gemarkung:	Niederbieber	Flur:	16
Maßstab:	1: 500		



DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender
Dipl.-Ing. A. Weber

Brohlstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/45727

E-Mail: info@sprengnetter-ingenieure.de
Internet: www.sprengnetter-ingenieure.de