

SATZUNG

der Stadt Neuwied über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 603 "Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße"

Aufgrund der §§ 1 bis 4a, 6, 8 bis 10, 13, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), den Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), hat der Stadtrat der Stadt Neuwied am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 603 "Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße" als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 603 "Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße" 1. Ä

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M § 4 BAUNVO)

(1) Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen

3. Unzulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21A BAUNVO)

(1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist mit GRZ = 0,4 festgesetzt.

(2) Geschoßflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist mit GFZ = 1,2 festgesetzt.

(3) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

(4) Höhe baulicher Anlagen

Begriffsdefinitionen:

Die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ist mit GH = 12m, 77,240 m ü.NHN festgesetzt.

Der höchste Punkt des Gebäudes ist wie folgt zu ermitteln:

- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
- bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika) oder
- bis zur Firsthöhe.

Bei der Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen darf die höchstzulässige Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von höchstens 78,740 m ü.NHN überschritten werden.

3 (NICHT) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO)

(1) Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser, Erker oder Balkone, Treppenhaus u.a.) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechen und die Überschreitung der jeweiligen Baugrenze auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis maximal 1,50 m Tiefe erfolgt.

Die Fläche ist auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze unzulässig.

(2) Garagen

Garagen sind allgemein, auch außerhalb des Baufensters, zulässig.

(3) Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 1 m - gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden öffentlichen Straßengrenze unzulässig.

5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

(1) Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur Erschließungsstraße ist eine Ein- und Ausfahrt zum bzw. vom privaten Grundstück mit einer Breite von höchstens je 3,5 m zulässig.

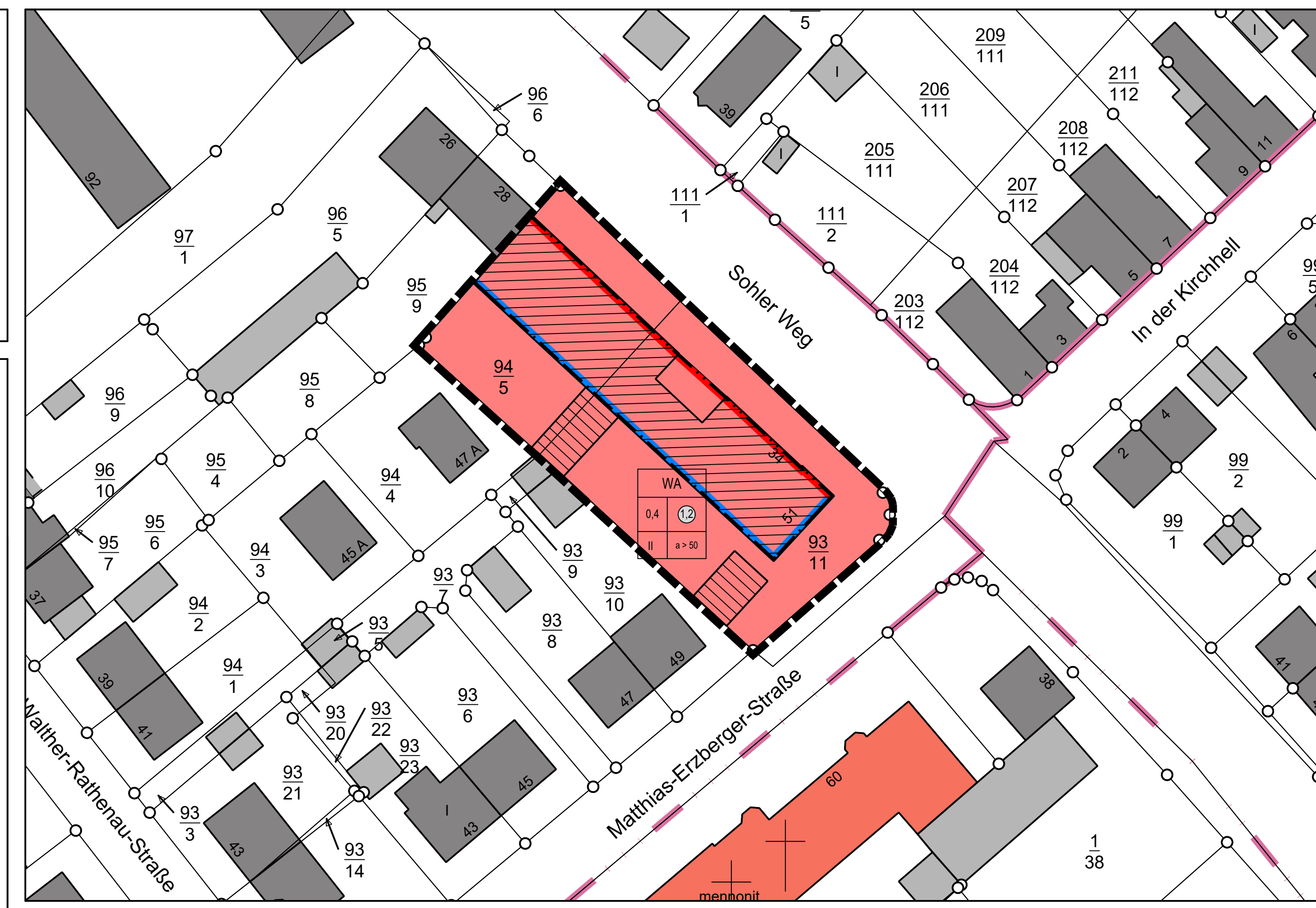
8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO)

1 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)

Dachform und -neigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer zulässig.

Die Dachneigung ist mit $\leq 30^\circ$ festgesetzt.



2 WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 2 LBAUO)

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Laserlicht; Leuchtfarben; Reflexoberflächen; blendende, blinkende oder bewegliche Lichter; Laufschriften; Intervallschaltung bei Leuchtreklame; grelle Farben.

Weiterhin gelten folgende Vorgaben:

- Werbeanlagen sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig.
- Sie dürfen nicht an Bäumen, Lampen, Schornsteinen oder ähnlichen Einrichtungen angebracht werden.
- Werbeanlagen an und auf baulichen Anlagen dürfen die vorgenannte Höhe der baulichen Anlage nicht überschreiten und sind ausschließlich an baulichen Anlagen zu befestigen. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind im Verhältnis 0,05:1 zulässig. Die Verhältniszahl gibt an, wie viel m² Werbeanlagenfläche je m² Wandfläche des gesamten Gebäudes maximal zulässig sind.

D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).

2. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000 oder per Mail an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

3. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).

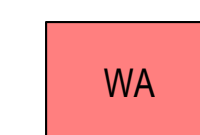
4. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umwelprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.

5. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts - zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).

6. Zur Steuerung etwaiger Beeinträchtigungen durch den möglichen Baustellenlärm wird auf die geltenden Vorschriften wie etwa die 15. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmverordnung) verwiesen.

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

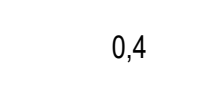


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

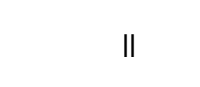
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

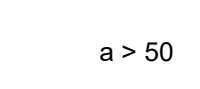


Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



abweichende Bauweise größer 50 m



Baulinie



Baugrenze

4. **Sonstige Planzeichen**

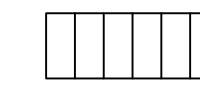


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

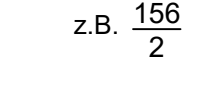
5. **Nachrichtliche Übernahme**



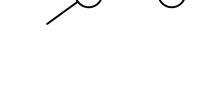
Wohngebäude



sonstige bauliche Anlagen



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



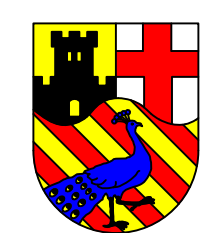
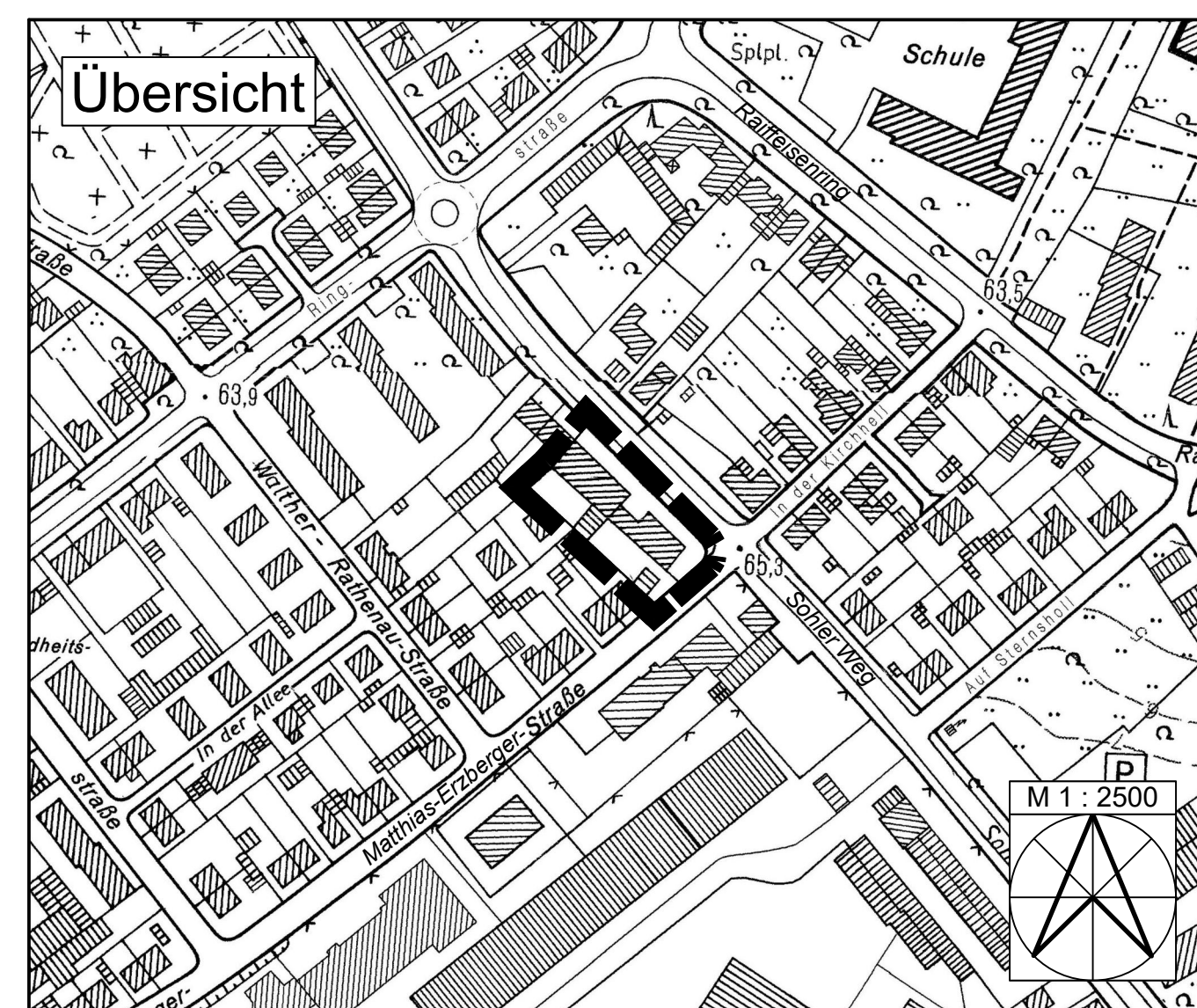
Wohngebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)



öffentliche Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)



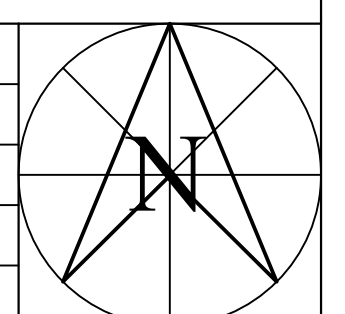
sonstige bauliche Anlagen (außerhalb des Geltungsbereiches)



Stadtverwaltung Neuwied
Stadtbauamt Planungsabteilung

Bebauungsplan Nr. 603 1. Ä "Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße" Stadtteil Heddesdorf

Name	Datum
Sachbearbeiter	L. Gehendges
Zeichner	S. Heimann
Änderung 1	
Änderung 2	



Maßstab: 1 : 500

Verfahrensvermerke

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in dieser Planzeichnung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.12.2025 überein.
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002).

Neuwied, den
Stadtwahlverwaltung Neuwied
- Stadtbauamt -
I. A.

(Nina Porz)
Amtsleiterin

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 603 "Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße" wurde am 11.12.2025 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB vom Rat der Stadt Neuwied gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.01.2026 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Neuwied, den
Stadtwahlverwaltung Neuwied

(Jan Einig)
Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 3 (1) BauGB in der Form einer Bekanntmachung am erfolgt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Neuwied, den
Stadtwahlverwaltung Neuwied

(Jan Einig)
Oberbürgermeister

OFFENLAGE

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 603 "Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße" im Stadtteil Heddesdorf wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom bis (einschließlich) im Internet veröffentlicht und darüber hinaus zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Neuwied, den
Stadtwahlverwaltung Neuwied

(Jan Einig)
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 603 "Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße" im Stadtteil Heddesdorf ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Neuwied am als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den
Stadtwahlverwaltung Neuwied

(Jan Einig)
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplanansatzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 603 "Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße" mit Satzung, Planzeichnung, Text und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Neuwied, den
Stadtwahlverwaltung Neuwied

(Jan Einig)
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 603 "Durchführungsplan Gebiet Matth. Erzberger-Straße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am erfolgt. Der Bebauungsplan hat damit Rechtskraft erlangt.

Neuwied, den
Stadtwahlverwaltung Neuwied

(Jan Einig)
Oberbürgermeister