Bebauungsplan Nr. 723 I "Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Friedrichshof westlich der August-Horch-Straße"



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO)

(1) Art der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird ein **Industriegebiet GI** gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

(2) Ausschluss
1. Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich mobile Imbissstände, die allgemein zulässig sind.
2. Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen), sind nicht zulässig.
3. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Hiervon ausgenommen ist lediglich der Einzelhandel mit den Kernsortimenten Kraftfahrzeuge und Kfz- Zubehör, Kraft-, Schmier- und Brennstoffe sowie Einzelhandel in Verbund mit Handwerksbetrieben.
4. Die in § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

Ein Fachgutachten zum Schall wird im weiteren Verfahren erstellt und die Ergebnisse ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Grundflächen- und Baumassenzahl (BMZ)
Es sind folgende höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt:
- GRZ = 0,8
- BMZ = 6,0

(2) Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhe ist das Abstandsmaß der höchsten, bergseitig angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998 und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit GH = 15 m festgesetzt.

Sofern es der Betriebsablauf erfordert, können einzelne Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (unselbständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind wie z.B. Silos, Tanks, Hebekräne, freistehende Schornsteine, Aufzüge u.ä.) auf einem Fünftel der überbaubaren Grundstücksfläche je Betriebseinheit die festgesetzte Höhe bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m überschreiten.

Hinweis:
Die Geländeoberfläche ist auf der Grundlage des § 2 (6) LBauO im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 (5) BauNVO)

(1) Bauweise
Es ist eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit den landesrechtlich geregelten seitlichen Grenzabständen zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

(2) Bauverbotszone zur B 42
Die in der Planurkunde nachrichtlich dargestellte Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz zur B 42 ist von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen

(Nebenanlagen, Werbeanlagen u. ä.) frei zu halten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze.

(3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
a) Auf den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksteilen ist die Errichtung von **Nebenanlagen und Einrichtungen** i.S. von §14 (1) Bau NVO sowie **Garagen, Carports** unzulässig.
b) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind keine baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen zulässig**.**
Hiervon ausgenommen sind lediglich:
Werbeanlagen bis 2 m an die angrenzende Straßenbegrenzungslinie
und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m sowie einer Gesamtfläche von 5 m² je Einzelanlage zulässig. Hierbei sind die Textfestsetzungen zum „Geh- Fahr- und Leitungsrecht" zu berücksichtigen.
Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
nur bis zu einer Höhe von maximal 2 m und über einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form zulässig. Hierbei sind die Textfestsetzungen zum „Geh-Fahr- und Leitungsrecht" zu berücksichtigen.
Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.
Ein- und Ausfahrtsbereiche: Je Betriebsgrundstück sind höchstens 2 Ein- und Ausfahrtsbereiche bis zu einer Breite von je 8 m zulässig.

Hinweis:
Die Geländeoberfläche ist auf der Grundlage des § 2 (6) LBauO im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

(1) Ein- und Ausfahrten
Je Betriebsgrundstück sind höchstens 2 Ein- und Ausfahrtsbereich bis zu einer Breite von je 8 m zulässig. Bei Betriebsgrundstücken mit einer Fläche vom mehr als 4.000 m² können – sofern der Betriebsablauf dies erfordert - ausnahmsweise weitere Ein- und Ausfahrten je Betriebsgrundstück zugelassen werden. Breitere Ein- und Ausfahrten aufgrund fahrgeometrischer Erfordernisse können ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Gestaltung der Ein- und Ausfahrten zu den Betriebsgrundstücken sind die festgesetzten Baumstandorte in der öffentlichen Verkehrsfläche zu berücksichtigen.

(2) Anschlussverbot
Innerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Ein- und Ausfahrten von dem jeweiligen Betriebsgrundstück zulässig (siehe auch zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Service-Betriebe Neuwied AöR zur Führung einer Abwasserleitung und zur Herstellung von Grundstücksanschlussleitungen belastet.
Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen und/ oder sonstige Maßnahmen mit Ausnahme der aufgeführten Grundstückszufahrten nicht zulässig.
Für die in diesem Bereich vorhandenen Schachtbauwerke sind Befestigungen von 4,0 m x 4,0 m zulässig. Die Schutzstreifenfläche ist frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträucher zu halten. Notwendige Leitungsquerungen (z.B. Hausanschlüsse u.ä.) sind mit dem Begünstigten des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts abzustimmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Genauere Ausformulierung erfolgt im weiteren Verfahren, wenn das Fachgutachten Umwelt und Artenschutz vorliegt.

(1) Entwicklung eines extensiv genutzten Grünstreifens
Innerhalb der mit der Zuordnungsziffer 2 festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ein extensiv genutzter Grünstreifen zu entwickeln. Eine Gehölzpflanzung ist in diesem Bereich wegen vorhandener Leitungen nicht zulässig.
Grundstücksein- und -ausfahrten sind gemäß den Vorgaben der Textfestsetzungen innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche zulässig.

(2) Randeingrünung
Innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Zuordnungsziffer 2 und 3 ist ein Grünstreifen in Form von einheimischen Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen.

(3) Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke
Auf den Betriebsgrundstücken sind mindestens 20% der Grundflächen, vorzugsweise entlang den Grundstücksgrenzen, als Vegetationsflächen anzulegen; davon ist die Hälfte mit einheimischen Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.
Die festgesetzten Flächen mit den Zuordnungsziffern 1, 2 und 3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind bei der Berechnung des 20-prozentigen Grünanteils mit anzurechnen.

(4) Dachbegrünung
Mindestens 40 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen können mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden, sofern die Funktionsfähigkeit der Begrünung gewährleistet bleibt.

(5) Fassadenbegrünung als festgelegte Maßnahme
Mindestens 30 % der Fassadenflächen (abzüglich Öffnungen) sind dauerhaft zu begrünen. Die Fassadenbegrünung kann anteilig durch gebäudeintegrierte Photovoltaikanlagen ersetzt werden.

Pflanzlisten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Erfolgt gemäß der zukünftigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuwied.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 7, Nr. 24 BauGB)
Ein Schallgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt und daraus resultierende Maßnahmen ergänzend festgesetzt. Erforderliche aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens umzusetzen. Sofern erforderlich, werden Lärmschutzwände oder vergleichbare Maßnahmen festgesetzt.

Abwasser- und Regenwassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Maßnahmen werden gemäß Bodengutachten und Entwässerungskonzepten im weiteren Verfahren ergänzt.

Niederschlagswasser und Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)

(1) Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung sind entsprechend dem Bodengutachten und dem Entwässerungskonzept umzusetzen.

(2) Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind, soweit wasserwirtschaftliche oder nutzungsbedingte Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Boden- und Gewässerschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wiederzuverwenden.
Bodenverdichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Natur- und Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a BauGB i. V. m. §§ 39 und 44 BNatSchG)

(1) Die im Artenschutzgutachten festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen.

(2) Außenbeleuchtungen sind insektenfreundlich mit warmweißem Licht und abgeschirmten Leuchten auszuführen.

(3) Erforderliche Maßnahmen zum Schutz geschützter Tierarten sind während der Bauausführung einzuhalten.

Weitere Festsetzungen erfolgen ggf. im weiteren Verfahren nach der Erstellung der Fachgutachten Umwelt und Artenschutz.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils geltenden Fassung.

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der jeweils geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der jeweils geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

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)

Gl — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

6,0 — Baumassenzahl
0,8 — Grundflächenzahl
GH - max. 15,0 m — Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise
a — Abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Trafostation oder Umspannwerk

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
z.B.: 1 — Maßnahme siehe textliche Festsetzungen

15. **Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellungshinweise

Plangrundlage: Datengrundlage, Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland - Pfalz (Zustimmung von 15.10.2002)
Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
nachrichtliche Darstellung der Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur B 42 von 20 m
z.B.: 82/8 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Gebäude

Stadtverwaltung Neuwied
Stadtbauamt Planungsabteilung

Bebauungsplan Nr. 723 I
"Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes westlich der August-Horch-Straße"

	Name	Datum
Sachbearbeiter	D. Kuhlmann	Juli 2026
Zeichner	W. Lemke	Juli 2026
Änderung 1		
Änderung 2		

Maßstab: 1 : 1000