

SATZUNG

der Stadt Neuwed über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 701 Gewerbegebiet "In der Sohl"

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 die 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 Neuwed am **19.05.2016** die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 701 Gewerbegebiet "In der Sohl", als Satzung beschlossen.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 701 Ä - "Gewerbegebiet In der Sohl"

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der Nutzung

1.1 Sondergebiete

1.1.1 SO 1:

Zulässig:

Gewerbe, Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten

"Kraftfahrzeuge und KFZ-Zubehör"

"Kraft-, Schmier- und Brennstoffe"

"Möbel"

"Bau- und Heimwerkerbedarf"

"Gartenbedarf"

sowie Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben.

Maximal zulässige VFZ in den SO 1: 0,5

Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits

zugelassene Nutzungen in den SO 1 mit einer VFZ größer 0,5: 0,7

Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je

Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Fall von Neuerrichtungen oder Nutzungsänderungen als Einzelhandelsbetrieb ist der

Anteil der Verkaufsfläche für Randsortimente auf maximal 10% höchstens jedoch 800 m² je

Betrieb zu begrenzen; für Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben ist die

Verkaufsfläche auf maximal 10% der Geschosfläche, höchstens jedoch 50 m² je Betrieb

zu begrenzen; ausgenommen sind jeweils Regelungen für bestehende Betriebe bzw. bereits

zugelassene Nutzungen.

Die Kern- bzw. Randsortimente sind durch Negativ- oder Positivlisten genau zu definieren.

1.1.2 SO 2:

Zulässig:

Gewerbe, Einzelhandelsbetriebe

Maximal zulässige VFZ in den SO 2: 0,4

Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits

zugelassene Nutzungen in den SO 2 mit einer VFZ größer 0,5: 0,6

Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je

Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Das im Plangebiet auf dem Grundstück Gemarkung Heddendorf, Flur 1, Nr. 144/1, 146 und

139/5 festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung von Einkaufszentren und

großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Soweit erforderlich können hier als Ausnahme bis zu

2 Wohnungen für Aufsichtspersonal zugelassen werden.

1.2 Gewerbliche Bauflächen:

1.2.1

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten 1 (GE 1) sind Gewerbebetriebe, gewerbliche

Nutzungsarten und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, soweit es sich nicht um

Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen handelt, die in der Abstandsliste des Runderlasses

des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 24.06.1986 in den Abstandsklassen I - VII

der Abstandsliste aufgeführt sind, oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen. Diese

Betriebe, Nutzungsarten und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1

Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Sie sind in diesen Gewerbegebieten 1 (GE 1) unzulässig.

1.2.2

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten 2 (GE 2) sind Gewerbebetriebe, gewerbliche

Nutzungsarten und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, soweit es sich nicht um

Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen handelt, die in der Abstandsliste des Runderlasses

des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 24.06.1986 in den Abstandsklassen I - V

der Abstandsliste aufgeführt sind, oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen. Diese

Betriebe, Nutzungsarten und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1

Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Sie sind in diesen Gewerbegebieten 2 (GE 2) unzulässig.

1.2.3

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten 3 (GE 3) sind Gewerbebetriebe, gewerbliche

Nutzungsarten und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, soweit es sich nicht um

Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen handelt, die in der Abstandsliste des Runderlasses

des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 24.06.1986 in den Abstandsklassen I - V

der Abstandsliste aufgeführt sind, oder einen ähnlichen Emissionsgrad aufweisen. Diese

Betriebe, Nutzungsarten und Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1

Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Sie sind in diesen Gewerbegebieten 3 (GE 3) unzulässig.

Für alle in der Planzeichnung dargestellten gewerblichen Bauflächen ist die Ansiedlung von

weiteren Einzelhandelsnutzungen - auch unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² je

ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind der Einzelhandel in den Kernsortimenten

Kraftfahrzeuge und KFZ-Zubehör, Kraft-, Schmier- und Brennstoffe, sowie Einzelhandel im

Verbund mit Handwerksbetrieben.

Generell ausgeschlossen in allen GE ist der Einzelhandel in den Kernsortimenten

• Bankfilialen

• Reisebüros

• Apotheken

• Ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe wie bspw. Bäckereiverkauf

ausgenommen sind ferner Regelungen für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene

Nutzungen.

2. Erschließung der Grundstücke

2.1

Je Grundstück sind maximal 2 Zufahrten bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig.

Bei Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 4.000 m² können, sofern der Betriebsablauf

es erfordert, ausnahmsweise weitere Zufahrten zugelassen werden.

3. Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen

3.1

Sofern der Betriebsablauf es erfordert, können einzelne Gebäudeteile oder bauliche

Anlagen abweichend von den Festsetzungen im Plan als Ausnahme bis zu einer Höhe von

16,0 m zugelassen werden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1

Entlang der Blücherstraße ist auf den als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen

zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen die Errichtung von

Nebenanlagen und baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Werbeanlagen und

KFZ-Stellplätzen unzulässig.

B) Baugestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 LBauO

1. Einfriedungen

Einfriedungen an den Straßengrenzen über 0,5 m Höhe sind nur in transparenter Form bis

zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß § 86 Abs. 1 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz

1.

Auf den Grundstücken ist ein Anteil von mindestens 20 v.H. der Grundstücksfläche,

vornehmlich an den Grundstücksgrenzen zu begrünen.

Mindestens die Hälfte dieser Fläche ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu

bepflanzen.

Es wird empfohlen die unten aufgeführten Pflanzenarten bevorzugt zu verwenden. Dabei

soll der Anteil an Nadelgehölzen nur 25% des verwendeten Pflanzenmaterials ausmachen.

Das Anlegen von Gründächern ab einem Mindestaufbau der Pflanzflächen von 20 cm

Stärke kann voll auf die zu begrünenden Flächen angerechnet werden. Hier sind

entsprechend geeignete Pflanzensamenstellungen zu wählen und dauerhaft zu

unterhalten.

Hinweise:

Für die ausgewiesenen Baugebiete ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren

der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

Pflanzenarten

Es wird empfohlen, die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten sowie alle Obstbaumarten

bevorzugt zu verwenden.

Bäume

Quercus robur	-	Roteiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Sorbus aucuparia x	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Nordische Vogelbeere
Corylus colurna	-	Baumhasel
Tilia cordata	-	Winterlinde

Nadelgehölzer

Larix decidua	-	Lärche
Pseudotsuga douglasie	-	Douglasie
Pinus sylvestris	-	Kiefer
Tsuga Canadensis	-	Hemlocktanne

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Harntriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Rosa Canina	-	Hundsrose
Rosa rubrifolia	-	rotblättrige Rose
Rosa spinosissima	-	Wildrosen
Cornus mas	-	Cornelkirsche

D) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Abschnitte

B und C zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden

Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder rechtzeitig erfüllt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz

mit einer Geldbuße bis 5.000 Euro geahndet werden.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Anlagen und die Sicherheit des Eisenbahn-

betriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Zu aktiven Gleisanlagen ist ein Gleisabstand von mind. 5,50 m ab Gleismitte einzuhalten.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet

und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen

um Bahnkörper auftreten.

Notwendige Anlagen zur Gleiswasserung dürfen nicht bzw. nur nach vorheriger

Abstimmung mit den Fachdiensten der DB Netz AG verändert werden. Die Vorflut-

verhältnisse (Bahnselengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu

Ungunsten der DB AG verändert werden.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine

Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der

Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50

m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu

gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des

Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese

entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die

Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers

zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Parkplätze, Zufahrt und Fahweg müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, falls

erforderlich mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein

unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die

Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten

laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Der Sicherheitsabstand von 5,00 m zu den Überleitungsmastfundamenten muss aus

Gründen der Standsicherheit eingehalten werden (Grabverbot). Bei einer Unterschreitung

dieses Sicherheitsabstandes ist eine Abstimmung mit den Fachdiensten der DB Netz AG

erforderlich.

Zeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990

Bebauungsplan-Nr. 701 Ä - "Gewerbegebiet In der Sohl"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,8 Geschosflächenzahl

z.B. 0,8 Grundflächenzahl

z.B. III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

H = 11 m Höchstgrenze Firsthöhe über OK - FFB

(Oberkante Fertigfußboden)

z.B. VFZ max. 0,4 Verkaufsflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise

Gebiet mit offener Bauweise in dem auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge

errichtet werden können

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Verorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Trafostation

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

Öffentliche Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

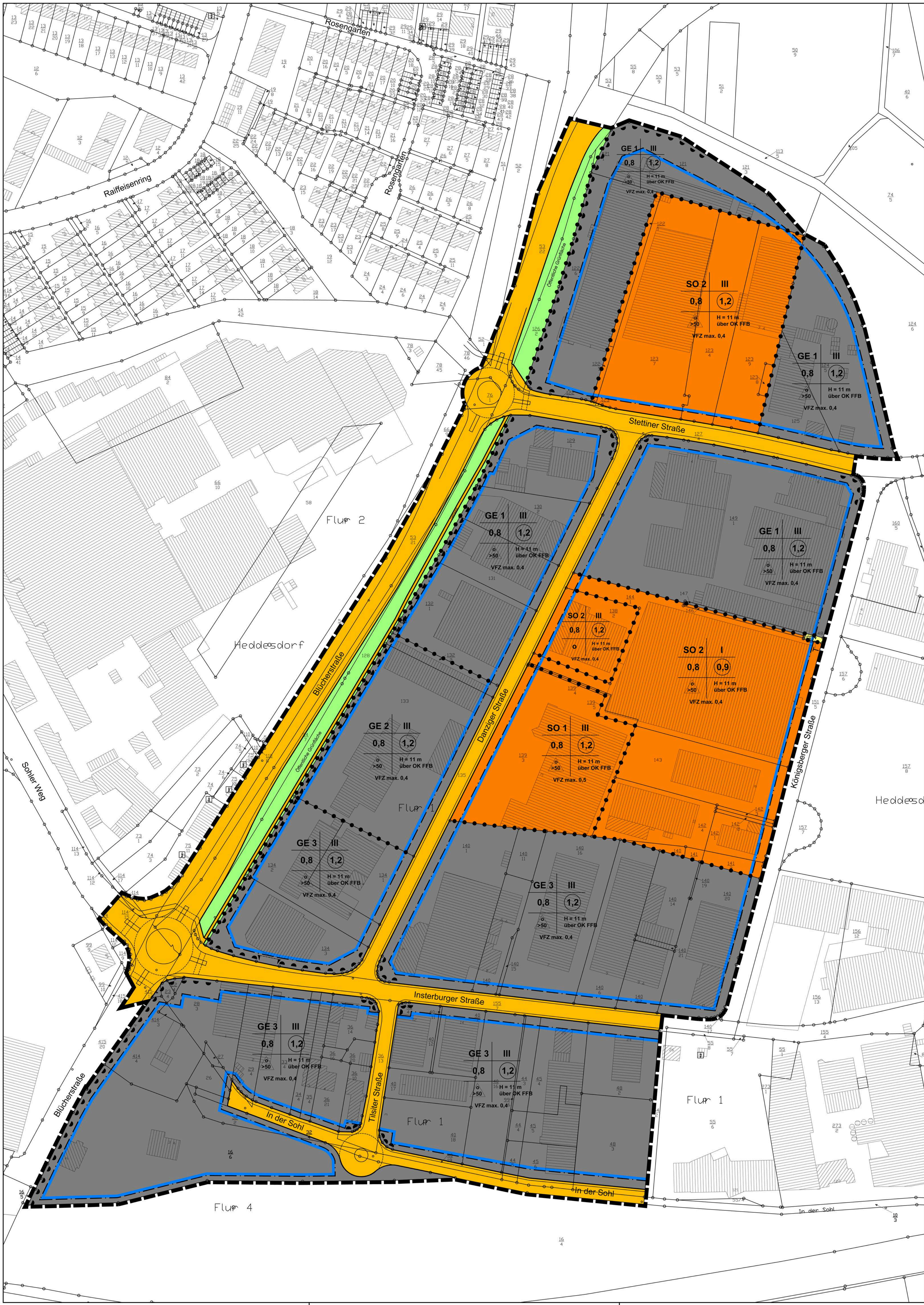
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flurstücknummer

Flurstücksgrenze

Hauptgebäude - Bestand

Nebengebäude - Bestand



Verfahrensvermerke

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren

Grenzen und Bezeichnungen in dieser

Planzeichnung stimmt mit dem amtlichen

Liegenschaftskataster nach dem Stand

am 15.07.2016 überein.

(Datengrundlage: Geobasisinformationen

der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Rheinland-Pfalz - Zustimmung vom 15.

Oktober 2002))

Neuwied, den 15.03.2016

Stadtverwaltung Neuwed

I.V.:

(Einig) Abt.-Leiter

Neuwied, den 29.06.2016

Stadtverwaltung Neuwed

I.V.:

(Einig) Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist

gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in

Form einer Pressebekanntmachung am

18.08.2016 erfolgt.

Neuwied, den 29.06.2016

Stadtverwaltung Neuwed

I.V.:

(Einig) Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung

Nr. 701 und die Begründung haben gemäß

§ 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit

vom 01.02.2016 bis 01.03.2016

(einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Neuwied, den 29.06.2016

Stadtverwaltung Neuwed

I.V.:

(Einig) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.

701 ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch

(BauGB) vom Rat der Stadt Neuwed am

19.05.2016 als Satzung beschlossen

worden.

Neuwied, den 29.06.2016

Stadtverwaltung Neuwed

I.V.:

(Einig) Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.

701 ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch

(BauGB) vom Rat der Stadt Neuwed am

19.05.2016 als Satzung beschlossen

worden.

Neuwied, den 08.08.2016

Stadtverwaltung Neuwed