

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3833), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bauordnungsverordnung (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist.

Platzverzeichnisverordnung (PlatzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesplanungsgesetz (LPG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 43), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVP) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).

Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.03.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1988 (GVBl. 1988, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).

Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, Landeswassergesetz – LWG in der Fas-ung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 730).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

Landesstraßengesetz (LSchG) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).

Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LSolarG) vom 20.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4 neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 805 II wurde gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Neuwied am ortsüblich bekannt gemacht.

Neuwied, den Stadtverwaltung Neuwied

(Jan Eing) Oberbürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde am bis Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeführt.

Neuwied, den Stadtverwaltung Neuwied

(Jan Eing) Oberbürgermeister

3. BETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) wurde am bis Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom durchgeführt.

Neuwied, den Stadtverwaltung Neuwied

(Jan Eing) Oberbürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 751 II ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Neuwied am als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den Stadtverwaltung Neuwied

(Jan Eing) Oberbürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplanung Nr. 805 II mit Satzung, Planzeichnung, Textbezeichnungen und Begründung, wird hiermit ausfertigt.

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

..... Amtsleiter/in

6. BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Die öffentliche Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 805 II ist gemäß § 10 (3) BauGB am erfolgt.

Neuwied, den Stadtverwaltung Neuwied

(Jan Eing) Oberbürgermeister

7. PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planzeichnung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom überein.

Datengrundlage: Geodateninformationen der Vermessungs- und Katasterentwicklung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

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

..... Amtsleiter/in

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	WA	VII
Grundflächenzahl	0,8	g
Dachform	Holz beschichte Anlagen	GH = max. 24,50 m

Art der baulichen Nutzung	WA2	
Grundflächenzahl	0,8	g
Dachform	Holz beschichte Anlagen	GH = 8,00 m / 14,50 m

Art der baulichen Nutzung	WA3	II
Grundflächenzahl	0,4	a
Dachform	Schiefwald, Wäldchen (Neigung 25 - 40°)	GH = max. 8,00 m

Art der baulichen Nutzung	MU1	V
Grundflächenzahl	0,8	o
Dachform	Holz beschichte Anlagen	GH = max. 20,50 m

Art der baulichen Nutzung	MU2	II
Grundflächenzahl	0,8	-
Dachform	Schiefwald, Wäldchen (Neigung 25 - 40°)	GH = max. 15,50 m

Art der baulichen Nutzung	GE1	II / V
Grundflächenzahl	0,8	a
Dachform	Holz beschichte Anlagen	GH = 10,0 m / 20,50 m

Art der baulichen Nutzung	GE2	III
Grundflächenzahl	0,8	a
Dachform	Holz beschichte Anlagen	GH = max. 10,00 m

Art der baulichen Nutzung	SO	V
Grundflächenzahl	0,8	g
Dachform	Holz beschichte Anlagen	GH = max. 20,50 m

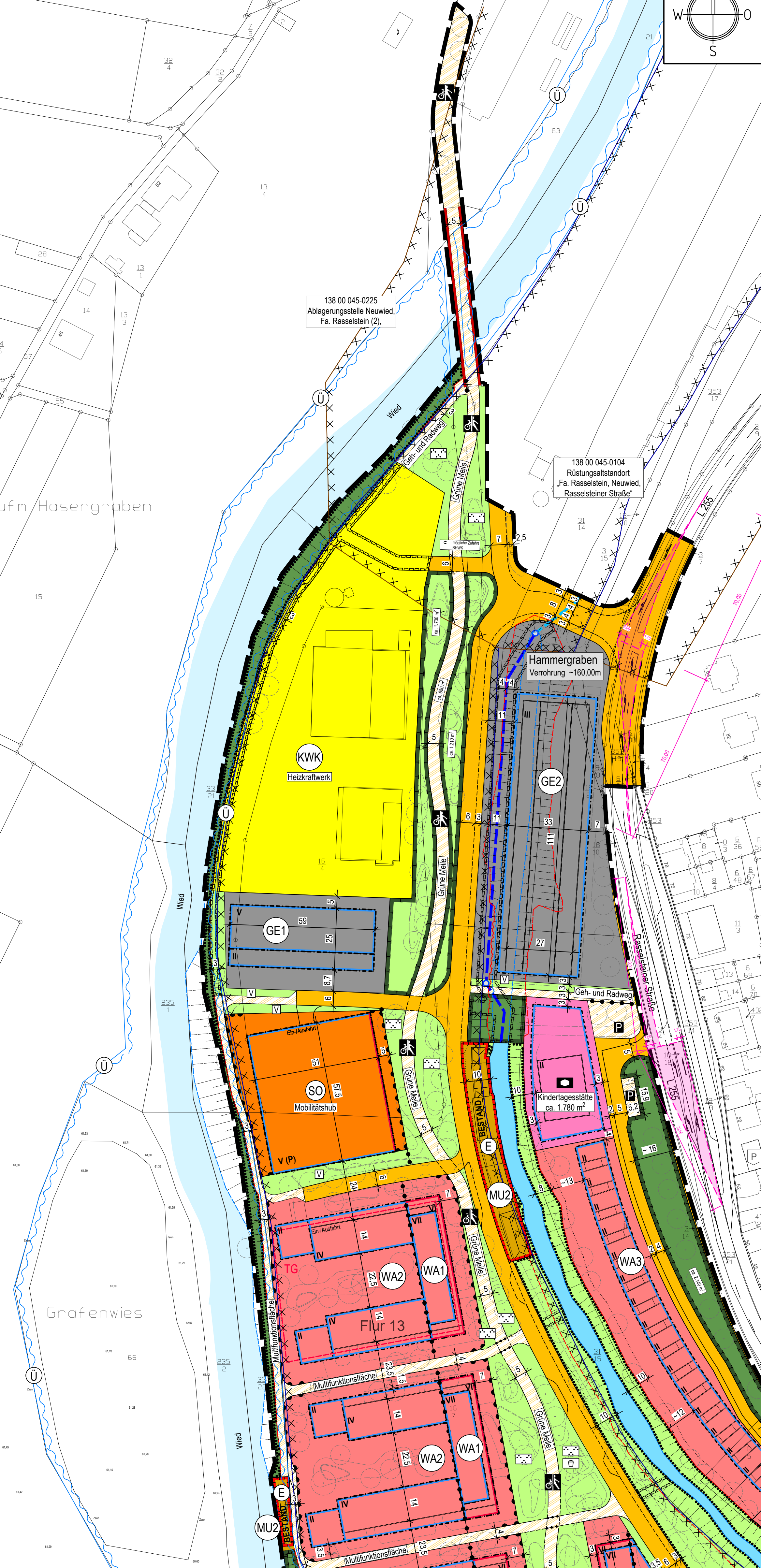
Art der baulichen Nutzung	GE	II
Grundflächenzahl	0,6	o
Dachform	Holz beschichte Anlagen	GH = max. 10,00 m

Art der baulichen Nutzung	GE	II
Grundflächenzahl	0,8	-
Dachform	Holz beschichte Anlagen	GH = max. 10,00 m

Teil Süd, M. 1 : 1.000



Teil Nord, M. 1 : 1.000



Übersichtsplan, M. 1 : 5.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA1-3)
- GE Gewerbegebiet (GE1, GE2)
- SO Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie
- geschlossene Bauweise
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Stadtkernverkehrsfläche
- Verkehrsfunktionale besonderer Zweckbestimmung
- Multifunktionsfläche
- Geh- und Radweg "Grüne Meile"
- Parkplatz
- Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Zweckbestimmung: Hochwassersort
- Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Spielplatz
- Verkehrsgrün
- Deichanlage
- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Gesetzliches Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

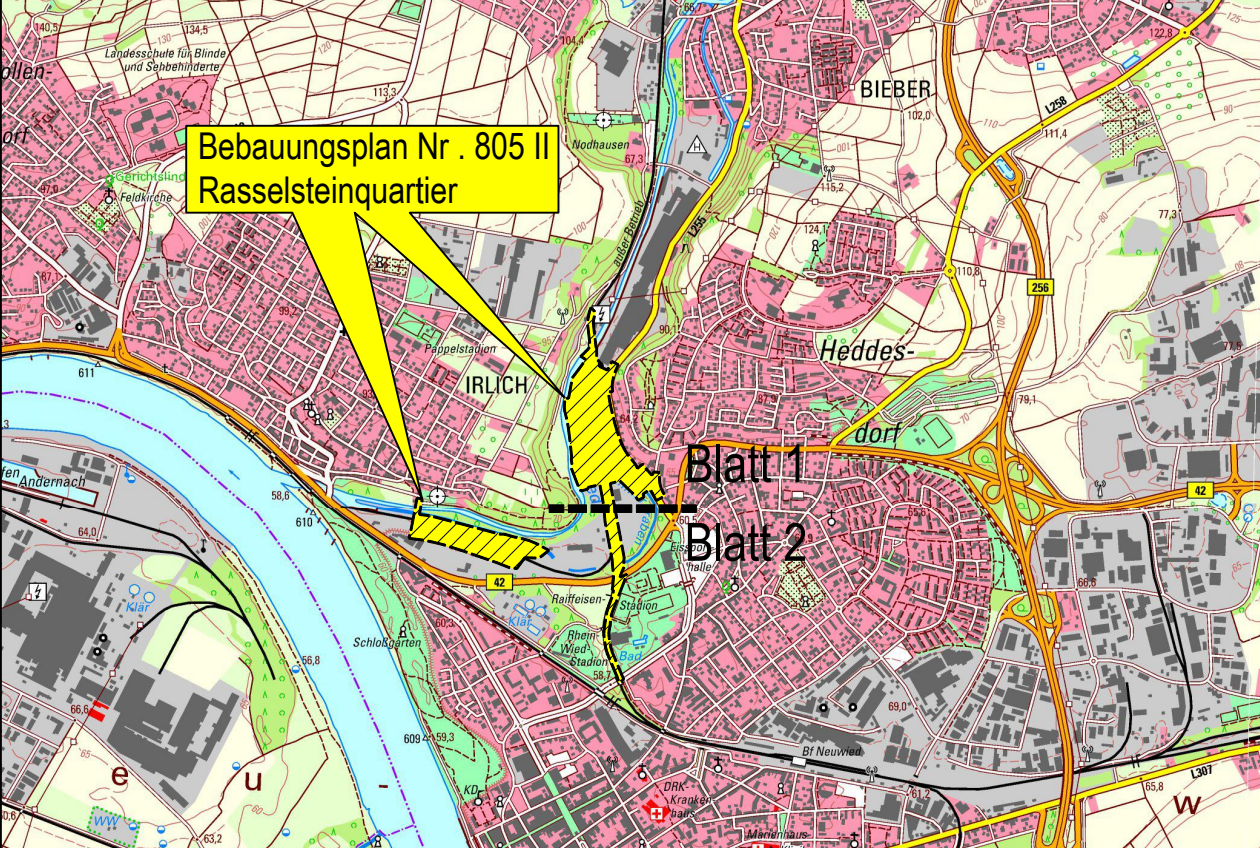
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung: Tiefgaragen
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Boden erheblich mit umweltauffälligen Stoffen belastet sind
- 138 00 045-0104 Abgrabungsstandort, Fa. Rasselstein, Neuwied, Rasselsteiner Straße
- 138 00 045-0224 Abgrabungsstelle Neuwied, Fa. Rasselstein (1)
- 138 00 045-0225 Abgrabungsstelle Neuwied, Fa. Rasselstein (2)

Nachrichtliche Übernahmen und erläuternde Darstellungen

- Brücke
- Katasterlinie, -punkt
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie (1 m)
- Höhenlinie (0,2 m)
- Gewässer - Weid
- Regenwasserkanal
- Ufer Oberkante
- Ufer Unterkante
- Straßenplanung
- Externe Planung (Freianlagen)
- Abstandslinie Hammergraben - 10 m
- Erforderliche Anfahrtsbreite für Vu = 50 km/h

ÜBERSICHT, ohne Maßstab



Seiten	Datum	Name
1. Entwurf	Juni 2026	R. Schneider
2. Entwurf	Juni 2026	J. Happe
3. Entwurf	Juni 2026	R. Schneider

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	Maßstab: 1 : 1.000
---	-----------------------

Stadt Neuwied

Stadtteile Illich und Heddendorf

Bebauungsplan Nr. 805 II

Rasselsteinquartier

Planzeichnung

Bearbeitet im Auftrag der ASAS GmbH

Büro für Städtebau und Umweltplanung

Geschäftsbereich:

Sebastian von Bröcher

Büro-Adresse:

Am Hagedorn 1a

56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 87 80 - 0

F 0 67 42 87 80 - 88

mailto:info@stad-land-plus.de

www.stad-land-plus.de