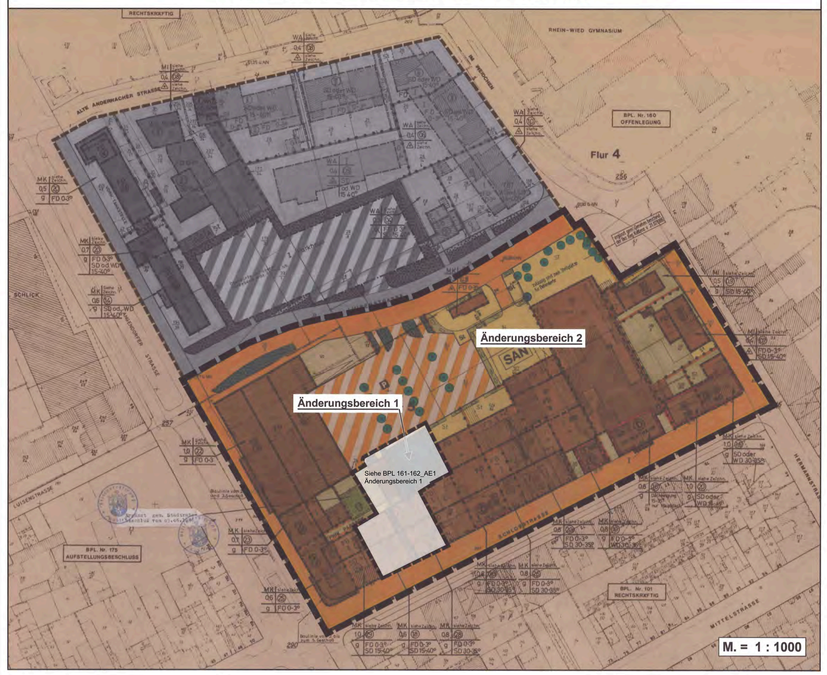
Bebauungsplan Nr. 161/162, 1Ä - Neuwied, "Heimathaus"
Änderungsbereiche
Änderungsbereich 1: siehe Planzeichnung
Änderungsbereich 2: Änderung in den textlichen Festsetzungen



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

Für den Änderungsbereich 1

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - (1,8) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
   - 0,6 Grundflächenzahl
   - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - g geschlossene Bauweise
   - Baulinie
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - privat Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
5. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Private Grünflächen
   - Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage
6. **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)
   - Anpflanzen: Bäume
   - Erhaltung: Bäume
7. **Sonstige Planzeichen**
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St Stellplätze
   - Ga Garagen
   - GGa Gemeinschaftsgaragen
   - Mit Gehrecht für die Öffentlichkeit - nachrichtliche Übernahme und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuwied - nachrichtliche Übernahme - zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

- FD 0-3° Dachform: Flachdach, Dachneigung 0 - 3°
- SD 15-40° Dachform: Satteldach, Dachneigung 15 - 40 °
- SD 30-35° Dachform: Satteldach, Dachneigung 30 - 35°

8. **Nachrichtliche Übernahme**
   - z.B. 81/1 Flurstücksnummer
   - Flurstücksgrenze
   - Bestand Gebäude

Planzeichen Änderungsbereich 2 siehe Original-Bebauungsplan

Textfestsetzungen zur 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 161/162 "Heimathaus"

für den Bereich zwischen Luisenstraße, Hermannstraße, Schloßstraße und Langendorfer Straße zwischen Luisenstraße und Schloßstraße

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. **Alte Fluchtlinienpläne**
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Fluchtlinienpläne 3 N vom 14. Juli 1916, Nr. 59 vom 3. Mai 1938 und Nr. 61 vom 26. Mai 1956 aufgehoben.

2. **Art der Nutzung**
In dem Mischgebiet sind Ställe für Kleintierhaltung nach § 6 Abs. (3) der BauNVO ausgeschlossen. Im Kerngebiet sind Wohnungen im 2. Bis 5. Geschoß allgemein zulässig. (§ 7 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO)

Ergänzungen zur Art der Nutzung in den textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich 1 und 2

Mischgebiet § 6 BauNVO

Unzulässig sind:

1. **nach Abs. 2 Nr. 3**
Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]) sowie Videotheken,
2. **nach Abs. 2 Nr. 4**
sonstige Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Sexualverkehr gegen Entgelt dienen (= Bordelle, Dirnenunterkünfte u.ä.) und Vergnügungsstätten aller Art.

Kerngebiet § 7 BauNVO

Unzulässig sind:

1. **nach Abs. 2 Nr. 2**
Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]) sowie Videotheken,
2. **nach Abs. 2 Nr. 2**
Vergnügungsstätten
3. **nach Abs. 2 Nr. 3**
sonstige Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Sexualverkehr gegen Entgelt dienen (= Bordelle, Dirnenunterkünfte u.ä.),

3. **Nutzungsgrad**
Im Einzelfall kann lt. § 17 (5) der BauNVO von der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Garagen können lt. § 21 a (3) BauNVO ohne Anrechnung ihrer Gesamtfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden.

4. **Nebenanlagen**
Im Vorgarten (Bereich zwischen Baulinie/-grenze und Öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 der BauNVO unzulässig, ausgenommen Müllboxen. Als Ausnahme kann ein Kraftfahrzeugstellplatz bis zu einer Breite von 2,50 m neben einer notwendigen Garagenzufahrt zugelassen werden.

5. **Rückwärtige Erschließung**
Eine Zufahrt auf jedes Baugrundstück muss, soweit vorgesehen, gewährleistet bleiben. Sobald eine rückwärtige Erschließung für das jeweilige Grundstück vorhanden ist, sind die Durchfahrten von der Straße her zu schließen.

6. **Bauweise**
Die Baulinien in der Schloßstraße und der Langendorfer Straße, auf dem Abschnitt zwischen der Schloßstraße und der Luisenstraße, sind für die Obergeschosse verbindlich; im Erdgeschoß gelten sie als Baugrenzen. Eine Überschreitung dieser Baulinien oberhalb des Erdgeschosses durch einzelne Bauelemente kann ausnahmsweise zur Förderung eines kleinteiligen Straßenbildes zugelassen werden, wenn ihre Ausladung 0,60 m nicht überschreitet und die vorkragenden Teile zu den Nachbargrenzen einen Abstand einhalten, der mindestens der Ausladetiefe dieser Teile entspricht. Die Breite dieser vorkragenden Teile darf nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Fassade ausmachen.

7. Die Bauhöhen in der Schloßstraße und Langendorfer Straße dürfen die in den Ansichten eingetragenen Trauf- und Firsthöhen nicht überschreiten.

8. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 50 cm über der Höhe der Verkehrsfläche im Bereich des Hauseingangs liegen.

9. Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Fläche des Stauraumes darf max. eine Neigung von 10% steigend oder fallend zur Waagerechten erhalten.

10. Für Tiefgaragen (TGa) ist eine Neigung der Zu- und Abfahrtsrampen bis 15% zulässig. Es muss ein Stauraum von 4,00 m bis zur Straßengrenze angelegt werden. Der Stauraum darf eine Neigung von max. 10% zur Waagerechten aufweisen.

B) Baugestaltung gem. § 123 Abs. 5 LBauO

1. In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung insbesondere in der Farbgebung dem Innenstadtbereich harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.

2. Die Errichtung von Vordächern ist im Bereich der Langendorfer Straße vom Eckbereich Schloßstraße bis Luisenstraße und in der Schloßstraße unzulässig

3. Für die Flachdächer ist ein blendungsfreies Material und für die Steildächer Dachziegel, Schiefer o.ä. (dunkelfarbig) zu verwenden.

4. Dachgauben sind nur auf Gebäuden, für die ein Steildach im Bebauungsplan vorgeschrieben ist, zulässig. Ihre Länge darf max. 1/3 Traufläge betragen.

5. Von der festgesetzten Geschoßzahl im Bereich der Schloßstraße und Langendorfer Straße können Abweichungen zugelassen werden, sofern nach Maßgabe von Abs. 7 die festgesetzten Bauhöhen eingehalten werden.

6. Dachaufbauten für Aufzüge sind zulässig, wenn sie mehr als 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

7. a) Werbeanlagen im Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) sind nur zwischen der Oberkante der festgesetzten Vordachlinie und der Unterkante der Traufe, die zur Straßengrenze liegt, zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen unter dem Vordach dann zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 cm über die Baulinie/-grenze der Gebäude hervorragen.

   b) Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen max. 2,00 m ausladen

   c) Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen max. 60 cm ausladen

   d) Werbeanlagen auf Vordächern dürfen max. 120 cm hoch sein.

8. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angebotene Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 1,00 qm nicht überschreiten, dabei darf die maximale Ausladung, waagerecht gemessen, 1,0 m nicht überschreiten.

9. a) Für die im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) liegenden Grundstücke sind entlang der Verkehrsfläche Einfriedungen nach freier Wahl bis 80 cm Höhe zulässig. Im rückwärtigen Gartenbereich bis hin zur öffentlichen Parkfläche sind Zäune oder Mauern bis 2,00 m Höhe zulässig.

   b) Im Kernbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

10. **Hinweis**
Das Plangebiet liegt als Teilbereich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Innenstadt Neuwied von 1975 gem. § 5 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz; die verbleibende Restfläche ist als Untersuchungsbereich gem. § 4 StbauFG ausgewiesen.

C) Festsetzungen zur Grünflächengestaltung

(Gem. § 123 Abs. 5 LBauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b jeweils in Verbindung mit § 17 Landespflegegesetz)

1. Auf dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BbauG ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Orts- u. Landschaftsbildes der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zwingend zu erhalten bzw. fachgerecht zu unterhalten.

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind die Vorgartenflächen zwischen der Straße und den geplanten, bzw. vorhandenen Gebäuden, mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und Stellplätze, landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen, lockeren Stauden- und Buschgruppen sowie Bäume zu gestalten und zu unterhalten.
Es wird empfohlen die unter Absatz 6 aufgeführten Pflanzenarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze nur max. 25 v.H. des verwendeten Pflanzmaterials ausmachen.

3. Die übrigen nicht bebauten und nicht für die zulässige Nutzung erforderlichen Verkehrs- u. Lagerflächen der Grundstücksteile sowie die als „Nichtbauflächen" ausgewiesenen Grundstücke, sind als Hausgärten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher zu gliedern.
Es wird empfohlen die unter Absatz 6 aufgeführten Pflanzarten bevorzugt zu verwenden. Dabei soll der Anteil der Nadelgehölze nur max. 25 v.H. des verwendeten Pflanzenmaterials ausmachen.

4. Die ausgewiesenen Flachdächer sind als begrünte, gärtnerisch gestaltete Flachdächer auszubilden. Der Anteil der erdüberdeckten Fläche muss mindesten 20 v.H. der Dachfläche betragen.

5. **Hinweis:**
Für die ausgewiesenen Baugebiete ist im Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.

6. **Pflanzarten**
Es wird empfohlen die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten sowie alle Obstbaumarten bevorzugt zu verwenden:

Bäume		
Quercus rubra	-	Roteiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Sorbus aucuparia (x)	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Nord. Vogelbeere
Corylus colurna	-	Baumhasel
Tilia cordata	-	Winterlinde
Nadelhölzer		
Larix decidua (+)	-	Lärche
Pseudotsuga douglasie (+)	-	Douglasie
Pinus silvestris	-	Kiefer
Tsuga canadensis	-	Helmlocktanne
Sträucher		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa rubrifolia	-	Rotblättrige Rose
Rosa spinossima	-	Wildrosen
Cornus mas	-	Cornelkirschen

Teilaufhebung der textlichen Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen werden für die Schlossstraße und die „Langendorferstraße im Bereich zwischen Schlossstrasse und Luisenstraße" aufgehoben:

Vordächer: Teil B, Nr. 2
Werbeanlagen Teil B, Nr. 7a, 7b, 7c, 7d

Für die Hermannstraße, die „Alte Andernacher Straße" die Luisenstraße und die „Langendorfer Straße im Bereich zwischen Luisenstraße und „Alte Andernacher Straße" behalten die rechtsverbindlichen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Hinweis

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.10.07 eine Satzung aufgrund des § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO erlassen.

Diese Satzung regelt das Anbringen, die Anordnung und die Gestaltung von Vordächern, Sonnenschutzdächern (Markisen) und Werbeanlagen an Gebäuden.

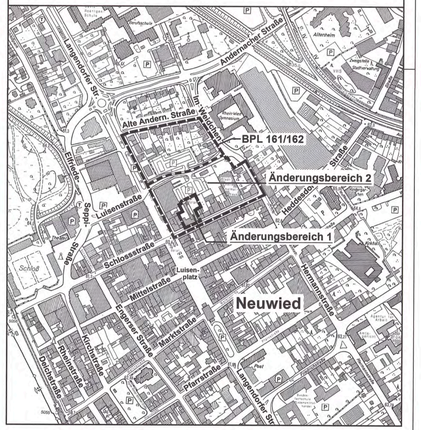
Die Regelungen dieser Satzung sind neben den verbliebenen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161/162 auf die Schlossstrasse und die Langendorfer Straße im Bereich zwischen Schlossstraße und Luisenstraße anwendbar.

Satzung

der Stadt Neuwied über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161/162 „Heimathaus"

Aufgrund der §§ 1 bis 4a, 6, 8 bis 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), den Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) sowie des §24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), hat der Stadtrat der Stadt Neuwied am ...23.04.2025... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161/162 „Heimathaus" als Satzung beschlossen.

Übersicht
M. = 1 : 5000



Verfahrensvermerke

PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in dieser Planzeichnung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 23.07.2024 überein.
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002).

Neuwied, den ...06.05.2025...

Stadtverwaltung Neuwied
- Stadtbauamt -
I. A.
(Nina Porz)
Amtsleiterin

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161/162 „Heimathaus", Änderungsbereich 2** wurde am 17.09.2009 und der **Änderungsbereich 1** wurde am 20.05.2021 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB vom Rat der Stadt Neuwied gefasst. Der Änderungsbeschluss 2 wurde am 13.10.2009 und der Änderungsbeschluss 1 wurde am 02.07.2021 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Neuwied, den...06.05.2025...

Stadtverwaltung Neuwied
(Jan Einig)
Oberbürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Pressemitteilung am 25.10.2024 erfolgt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.10.2024 bis 11.11.2024 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2024 am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Neuwied, den...06.05.2025...

Stadtverwaltung Neuwied
(Jan Einig)
Oberbürgermeister

OFFENLAGE

Der Entwurf zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161/162 „Heimathaus"** im Stadtteil Innenstadt wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom ...15.01.2025... bis ...17.02.2025... (einschließlich) im Internet veröffentlicht und darüber hinaus zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Die Bekanntmachung erfolgte am ...10.01.2025...
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...10.01.2025... am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Neuwied, ...06.05.2025...

Stadtverwaltung Neuwied
(Jan Einig)
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161/162 „Heimathaus"** im Stadtteil Innenstadt ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Neuwied am ...23.04.2025... als Satzung beschlossen worden.

Neuwied, den...06.05.2025...

Stadtverwaltung Neuwied
(Jan Einig)
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161/162 „Heimathaus"** mit Satzung, Planzeichnung, Text und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Neuwied, den...06.05.2025...

Stadtverwaltung Neuwied
(Jan Einig)
Oberbürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die öffentliche Bekanntmachung der als Satzung beschlossenen **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161/162 „Heimathaus"** ist gemäß § 10 (3) BauGB am ...16.05.2025... erfolgt.
Der Bebauungsplan hat damit Rechtskraft erlangt.

Neuwied, ...23.05.2025...

Stadtverwaltung Neuwied
(Jan Einig)
Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Neuwied
Stadtbauamt Planungsabteilung

Bebauungsplan Nr. 161 / 162, 1Ä "Heimathaus"
für den Bereich zwischen Luisenstraße, Hermannstraße, Schloßstraße und Langendorfer Straße zwischen Luisenstraße und Schloßstraße

	Name	Datum
Sachbearbeiter	S. Krings	November 2024
Zeichner	W. Lemke	November 2024
Änderung 1		
Änderung 2		

Maßstab: siehe Plan