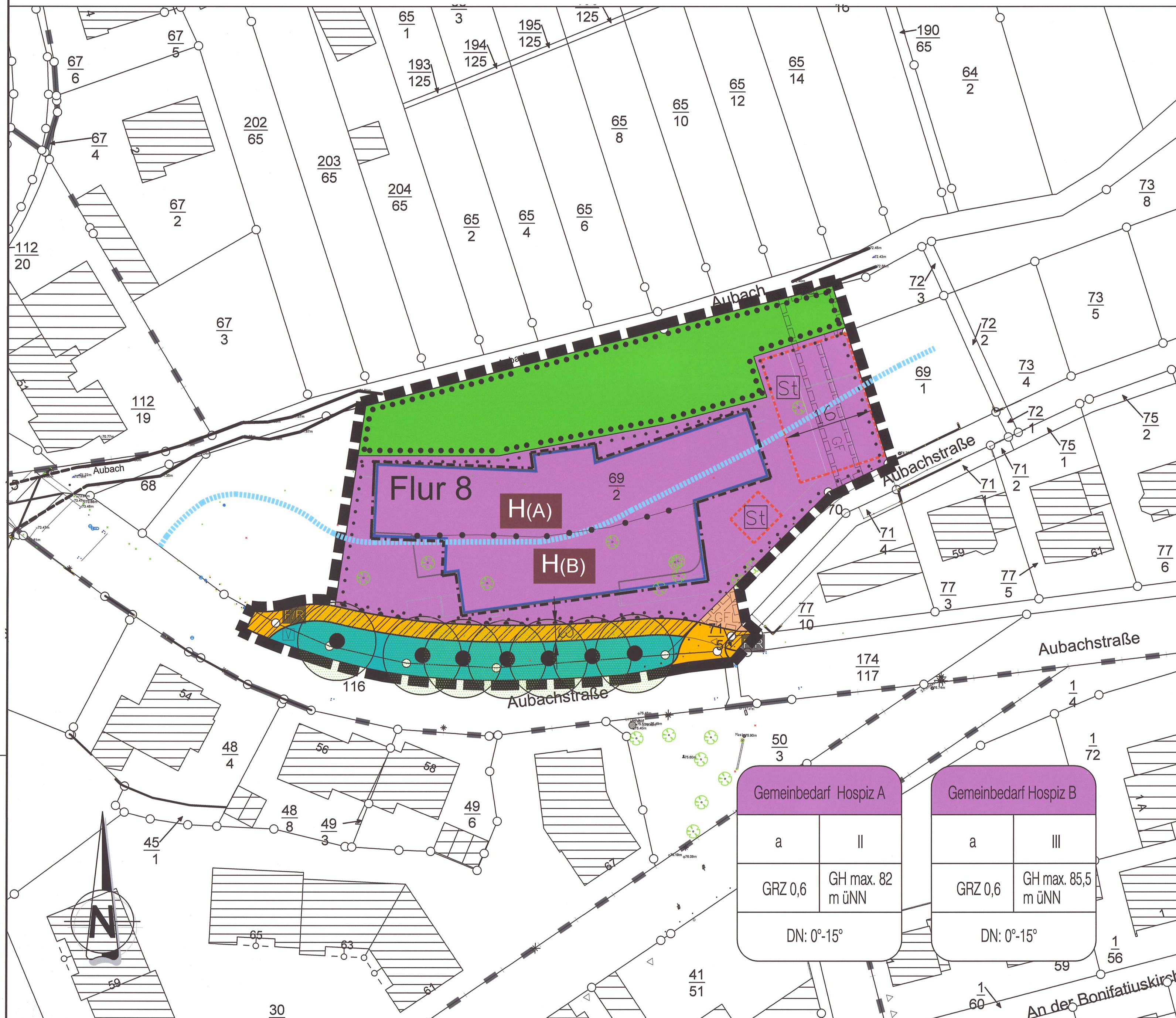


1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 936 II "BEREICH ZWISCHEN AUBACHSTRASSE UND AUBACH"



ZEICHENERKLÄRUNG

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

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
GH max. 82 / 85,5 m üNN	max. zulässige Gebäudehöhe über NN (Normalnull)
I II III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 (1) Nr.11 und (5) und (6) BauGB

H(A/B)	Fläche für den Gemeinbedarf
H(A/B)	Einrichtung und Anlage: Hospiz

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

	Straßenverkehrsflächen
	Privatstraße
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besond. Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
	Verkehrsrgrün
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

	Private Grünfläche
--	--------------------

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB

	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	---

Erhaltung Bäume

● Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Nutzungsgrenze
DN 0°-15°	Zulässige Dachneigung

Nachrichtliche Übernahmen

	Katastergrundlage
	Vermessung des Urgeländes
	Höhenlinie 73,60
	Bestehendes Geh- und Fahrrecht
	Bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf Hospiz (H) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Im Geltungsbereich sind Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, die der Begleitung, Betreuung und Pflege schwerstkranker, sterbender oder pflegebedürftiger Menschen und deren Begleitung, Betreuung und Unterstützung der angehörigen oder zugehörigen Personen dienen, einschließlich von Räumen für sonstige betriebliche Zwecke, zulässig.
Das Plangebiet entspricht dem Charakter eines Mischgebietes.

1.1 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO

Im Plangebiet sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe als maximal zulässige Werte festgesetzt (vgl. die Nutzungsschablonen).
Die Grundflächenzahl sowie die Definition des Vollgeschosses richtet sich nach den entsprechenden §§ der BauNVO bzw. der LBAU.

Gebäudehöhe (GH)/Höhenlage und Vollgeschosse
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (höchster Punkt der Dachhaut) darf bei II Vollgeschossen 82 m NN nicht übersteigen, bei III Vollgeschossen 85,5 m üNN. Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigausbau (EFH) festgesetzt, diese muss auf mind. 74,5 m üNN liegen. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe durch notwendige technische Bauwerke/Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen, Solar- und Photovoltaik usw.) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Unterbrechung der Gebäude ist nicht zulässig.

1.2 Bauweise/Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden analog zur offenen Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m möglich und zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.3 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, auf den gesamten Gemeinbedarfsflächen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze ist zulässig, diese dürfen auch mit Photovoltaikanlagen versehen werden.
Auf die Beachtung der Bestimmungen der Landesbauordnung wird hingewiesen.

1.4 Ausschluss von Versicherung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist eine konzentrierte Versicherung des anfallenden Oberflächenwassers unzulässig. Auch darf dieses nicht in bestehende Kanäle eingeleitet werden. Die Einleitung erfolgt nach Rückhaltung gedrosselt in den Aubach.

1.6 Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungsbast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückensitz) für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBAU

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBAU

2.1.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 15 Grad.

Für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile wird keine Dachneigung vorgegeben.

2.1.3 Dachdeckung und Fassadengestaltung

Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur Gründächer zulässig. Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

2.1.4 Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter
Für Müllbehälter sind Müllboxen herzustellen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Abpflanzungen, berandete Stahl- oder Holzkonstruktionen oder berandetes Mauerwerk gestaltet werden und vor Einsicht und Sonneneinstrahlung geschützt werden.

2.2 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAU

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.

Die Anlage und vollständige Abdeckung von Flächen mit Mineralstoffen (insbesondere Splitt, Kies, Glasteile, Schotter, Brechsand etc.) ist nicht zulässig.
Nicht angerechnet werden Traufstreifen (Spritzschutz) in einer Breite von bis zu 50 cm entlang von Gebäuden.

2.2.2 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind im potenziell hochwassergefährdeten Bereich nicht zulässig. Eine Ausnahme hiervon kann gestattet werden, wenn eine Aufschüttung zwingend notwendig ist, z.B. aus Gründen des Brandschutzes. Diese sind in einem maximalen Verhältnis von 1:2 abzubilden.

2.3 Werbeanlagen

Neonfarben (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 sowie ähnliche grelle Farben) und blinkende Werbeanlagen (Lichtwechsel) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen zudem eine Gesamthöhe von 3m (bezogen auf die lotrecht angrenzende Radwegfläche) nicht überschreiten. Fremdwerbung ist ebenfalls nicht zulässig.

C Naturschutzfachliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

Erhalt von Bewuchs (Uferbereich)

Der im Bebauungsplan dargestellte Bewuchs entlang des Aubachs ist in seiner Ausprägung und Struktur zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Qualität und Quantität wiederherzustellen und zu ersetzen.

Die Anlage eines barrierefreien, aufgeständerten Elements (Steg) bis zum Aubach (max. 50 m) anschließend an die Erdgeschosszone ist zulässig.

Während der Bauphase sind die dargestellten Bereiche gemäß DIN 18920 adäquat zu schützen. Gehölzentrnahmen aus Gründen des Gewässerschutzes sowie der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.

Erhalt von Bäumen

Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Bäume dürfen verpflanzt werden, sind aber insgesamt zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch adäquate Neupflanzungen (bezogen auf Anzahl und Größe) zu ersetzen.

D Hinweise

Denkmalschutz

Im Planungsbereich können Funde auftreten, die zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung umfassend fachgerecht zu untersuchen sind. Es wird empfohlen im Vorfeld detaillierter Planungen und konkreter Bauvorhaben Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz aufzunehmen. Die Direktion ist unter landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-66753000 zu erreichen. Weiterhin wird auf die Anzeigepflicht, Erhaltungspflichten und Abfederungspflicht (§ 16-21 DschG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mind. 2 Wochen vorher per Email über landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Ungenutzte sowie ungenutzte Erd- und Baubauarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DschG RLP ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden (§ 33, Abs. 2 DschG RLP).

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturellfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist unerlässlich. Unnötige Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodensorten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften auf die sich Festsetzungen beziehen stehen in der Verwaltung bereit und können dort eingesehen werden.

Befestigungen von Wegen und Zufahrten

Die Befestigung von (privaten) Wegen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasengruenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Schutz des Wasserhaushalts

Den Bauherren wird angetragen, Zisternen zur Brauchwasserentnahme zu installieren.

Umweltbaubegleitung

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist eine Umweltbaubegleitung (UBB) von einem auf dem Gebiet des Natur- und Artenschutzes erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.

Schalltechnisches Gutachten

Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies betrifft auch die Einhaltung der genannten Schalleitungen durch Außenaggregats.

Die im Gutachten genannten Lärmpegelbereiche II und III werden durch die Verwendung von Standardbauteilen erreicht. Sie sind jedoch gutachterlich nachzuweisen und baulich umzusetzen.

Nachtgenutzte Stellplätze

Nachtgenutzte Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von 30 m aufweisen. Bei den übrigen Stellplätzen ist nur eine Nutzung zur Tageszeit (6.00 Uhr- 22.00 Uhr) zulässig.

Überflutungsanweisung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsanweisung zu erbringen.

FLÄCHENBILANZ

Gemeinbedarfsfläche	3.035 m²
Private Grünflächen	1.100 m²
Straßenverkehrsfläche	55 m²
Fuß- und Radweg	255 m²
Verkehrsrgrün	465 m²
Privatweg	30 m²
Plangebiet (gesamt)	4.940 m²

VERFAHRENSVERMERKE

1. PLANGRUNDLAGE

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in dieser Planzeichnung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem stand vom 04.07.2018 überein.

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2022).

Neuwied, den 2.6.07.2022

Stadtverwaltung Neuwied
-Stadtbaumeister-
I.A.

2. ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 936 II "Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach" wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 (8) BauGB i.V.m. § 13a BauGB vom Rat der Stadt Neuwied am 15.07.2021 gefasst.

Der Änderungsbeschluss wurde am 28.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Neuwied, den 2.7.07.2022

Stadtverwaltung Neuwied
-Oberbürgermeister-
(Jan Einig)

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dieser Bebauungsplanänderung ist gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Pressemitteilung am 31.01.2022 erfolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 31.01.2022 bis 18.02.2022 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.12.2021 am Verfahren nach § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) (3) BauGB beteiligt.

Neuwied, den 2.7.07.2022

Stadtverwaltung Neuwied
-Oberbürgermeister-
(Jan Einig)

4. OFFENLAGE

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 936 II "Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach" hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 1.08.2022 bis 1.7.05.2022 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 0.7.05.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Neuwied, den 2.7.07.2022

Stadtverwaltung Neuwied
-Oberbürgermeister-
(Jan Einig)

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 936 II "Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach" ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Neuwied am 2.7.07.2022 als Sitzung beschlossen worden.

Neuwied, den 2.7.07.2022

Stadtverwaltung Neuwied
-Oberbürgermeister-
(Jan Einig)

6. AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplanänderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 936 II "Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach" mit Satzung, Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Neuwied, den 2.7.07.2022

Stadtverwaltung Neuwied
-Oberbürgermeister-
(Jan Einig)

7. BEKANNTMACHUNG

Die öffentliche Bekanntmachung der als Sitzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 936 II "Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach" ist am 0.4.08.2022 erfolgt.

Die Bebauungsplanänderung hat damit Rechtskraft erlangt.

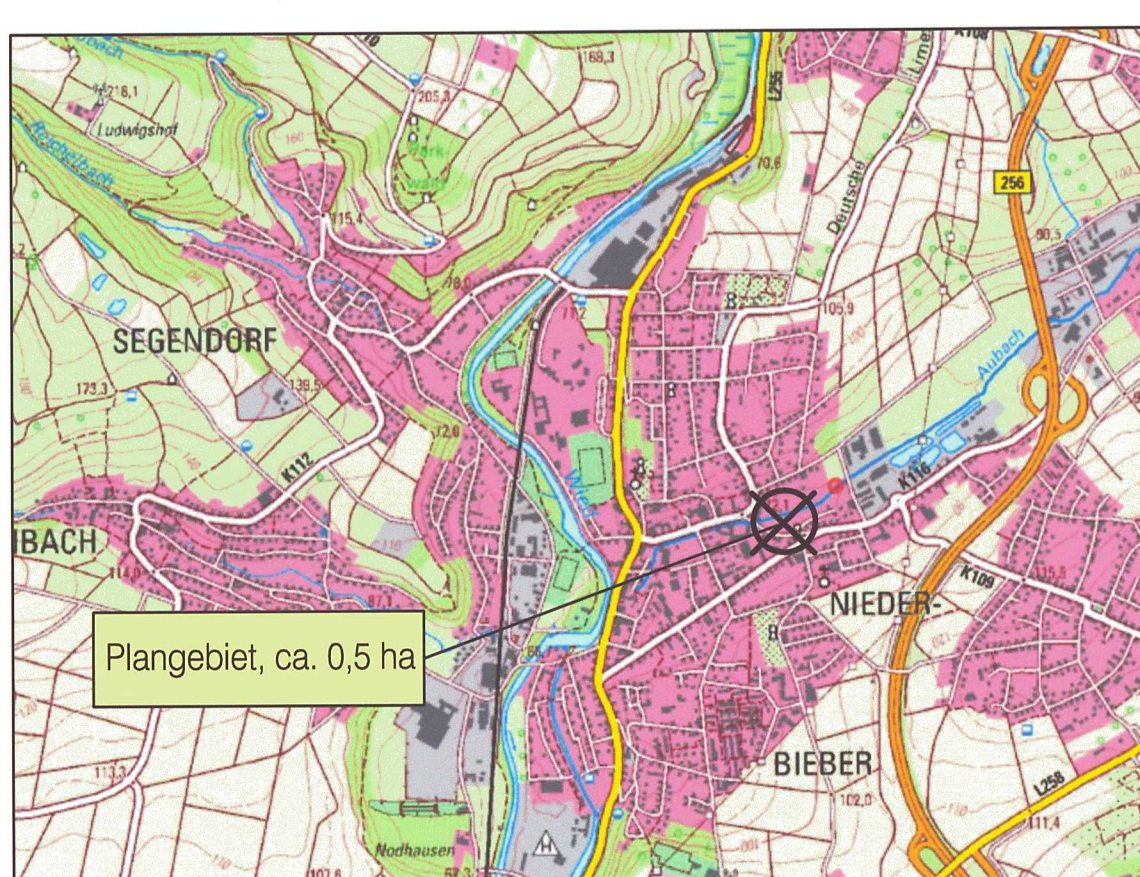
Neuwied, den 0.4.08.2022

Stadtverwaltung Neuwied
-Oberbürgermeister-
(Jan Einig)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. S. 356), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAU) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 366), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, SS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297)

LAGEPLAN



ohne Maßstab

INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME
Projekt: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 936 II "Bereich zwischen Aubachstraße und Aubach"			
 56743 Thür • Segbachstraße 9 • Tel.: 02652/93937-0 55489 Sömmern • Koblenzer Straße 5-7 • Tel.: 06761/9186-0 56457 Westerburg • An der Hofwiese 13 • Tel.: 02663/9422-0			
 Stadt Neuwied		Gemarkung Niederbieber (Flur 6+8) Maßstab: 1 : 500	
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Baarb.: Schmitzler Gez.: Pottinger Gepr.: Schmitzler Datum: 22.06.2022 Pr. Nr.: 21 037 Ant. Nr.:	
Der Bauherr:		Aufgestellt, den	