

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Plangrundlage**  
Die Darstellung der Plangrundlage stimmt bezüglich des Flurstücksstandes mit dem Liegenschaftskataster, Stand 20.05.2015 überein.  
Neuwied, den 20.05.2015



**Aufstellungsbeschluss**  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414 ff) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748) durch Beschluss des Rates der Stadt Neuwied vom 27.02.2016 erfolgt.  
Neuwied, den 27.02.2016



**Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414 ff) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748) in der Zeit vom 20.02.2016 bis 27.02.2016 öffentlich ausgelegen.  
Neuwied, den 27.02.2016



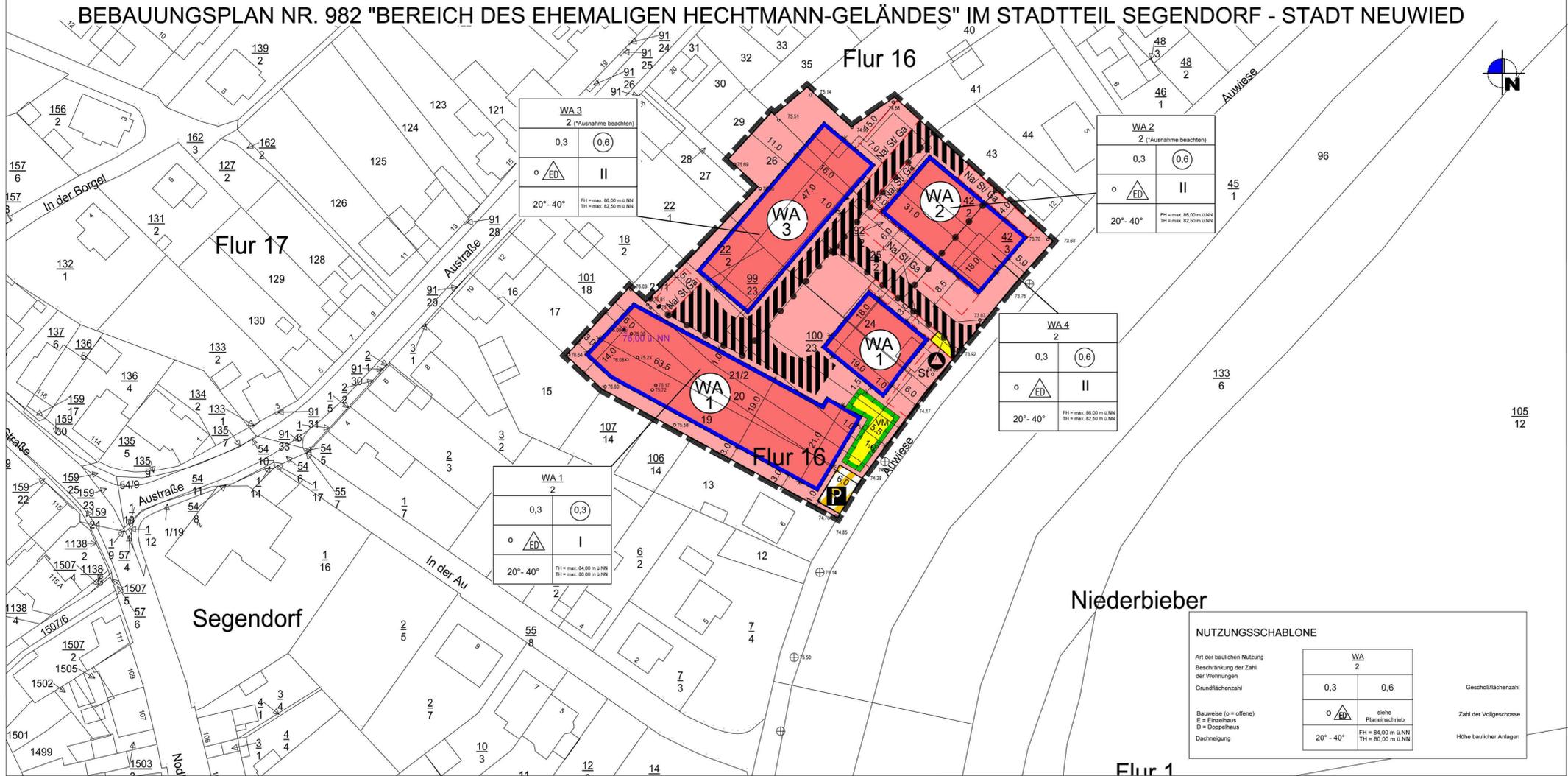
**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414 ff) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) vom Rat der Stadt Neuwied am 23.03.2016 als Satzung beschlossen worden.  
Neuwied, den 30.3.2016



**Ausfertigung**  
Die Satzung (Planzeichnung und Text) wird hiermit ausgefertigt.  
Neuwied, den 21.04.2016



**Bekanntmachung**  
Die öffentliche Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414 ff) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) vom Rat der Stadt Neuwied am 23.03.2016 erfolgt.  
Neuwied, den 02.05.2016

**LEGENDE:**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überbaubare Grundstücksfläche
- WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

siehe Nutzungsschablone

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentlicher Parkplatz

**FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Abfallentsorgung Zweckbestimmung: Standort für Müllbehälter
- VM: Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- VM: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung: VM = Versickerungsmulde mit Bepflanzung

**SONSTIGE PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze St = Stellplätze Ga = Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Vermaßung
- WA 1: Kennzeichnung der Gliederung Plangebiet
- Kennzeichnung der privaten Erschließung für die innere Erschließung
- Festsetzung unterer Maßbezugs punkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen 76,00 ü. NN

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung Beschränkung der Zahl der Wohnungen Grundflächenzahl	WA 2		Geschossflächenzahl
	0,3	0,6	
Bauweise (0 = offene) E = Einzelhaus D = Doppelhaus Dachneigung	siehe Pläneinschrieb		Zahl der Vollgeschosse
20° - 40°	FH = 84,00 m ü. NN TH = 80,00 m ü. NN		Höhe baulicher Anlagen

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)**  
**(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:  
1. Allgemein zulässig sind:  
1.1 Wohngebäude.  
1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
2.1 Schank- und Speisewirtschaften,  
2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2.3 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
2.4 Gartenbaubetriebe.  
3. Unzulässig sind:  
3.1 Anlagen für Verwaltungen,  
3.2 Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)**  
**(1) Zahl der Vollgeschosse**  
Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Pläneinschrieb in der Planurkunde festgesetzt.  
**(2) Geschoss- und Grundflächenzahl**  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Pläneinschrieb in der Planurkunde festgesetzt.  
Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf bis zu 100% durch die nachfolgend angeführten Anlagen überschritten werden:  
- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist.  
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,  
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie  
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden.  
**(3) Höhe baulicher Anlagen**  
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten NN-Höhe bis Oberkante First.  
Die Traufhöhe (TH) ist als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde festgesetzten NN-Höhe und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.  
Es gelten folgende First- und Traufhöhen über NN:

Gebietsart	Firsthöhe FH über NN	Traufhöhe TH über NN
WA 1	max. 84 m ü. NN	max. 80,00 m ü. NN
WA 2	max. 86 m ü. NN	max. 82,5 m ü. NN
WA 3	max. 86 m ü. NN	max. 82,5 m ü. NN
WA 4	max. 86 m ü. NN	max. 82,5 m ü. NN

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
**(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.  
**(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.  
a) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.  
b) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet. Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 3,0 m Tiefe und max. 4,0 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.  
c) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet. Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,0 m Tiefe und max. 4,0 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

**4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)**  
**(1) Nebenanlagen**  
Nebenanlagen sind innerhalb den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (siehe Pläneinschrieb „Na“) sowie grundsätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Allerdings müssen Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude (wie z.B. Gewächshäuser, Gartenschuppen, Kleinschwimmhalle u.ä.) nach § 2 (2) Landesbauordnung (LBAuO) sind, zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Auwiese“ einen Mindestabstand von 5 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.  
Auf den für die innere Erschließung vorgesehenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Kennzeichnung Planurkunde), sind Nebenanlagen nur zulässig, sofern sie die dienende Funktion der gesicherten Erschließung nicht beeinträchtigen.  
**(2) Stellplätze**  
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Stellplätze (siehe Pläneinschrieb „St“) zulässig.  
**(3) Garagen**  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Garagen (siehe Pläneinschrieb „Ga“) zulässig. Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m - gemessen ab der angrenzenden Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche (= „Auwiese“) bzw. der inneren Erschließungsfläche - freizuhalten.

**5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.  
- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist.  
Die Mulde muss eine versickerungswirksame Muldenfläche von mindestens As,M = 120 m² aufweisen. Die Rückhaltefläche ist mit einer artreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirkt. Eine die Funktion der Versickerungsmulde beeinträchtigende Bepflanzung in Form von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

**6 Flächen für die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Das im Plangebiet anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist innerhalb der mit den Zuordnungsbuchstaben „VM“ gekennzeichneten Flächen zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen.  
Die Mulde muss eine versickerungswirksame Muldenfläche von mindestens As,M = 120 m² aufweisen. Die Rückhaltefläche ist mit einer artreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirkt. Eine die Funktion der Versickerungsmulde beeinträchtigende Bepflanzung in Form von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

**7 Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**  
**Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen**  
Private Stellplätze sowie Hofflächen usw. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (wie wassergebundene Decke, Rasengruppenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien), sofern wasserwirtschaftliche oder sonstige fachplanerische Belange (z.B. Immissionsschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse) solch einer Befestigung nicht entgegenstehen.

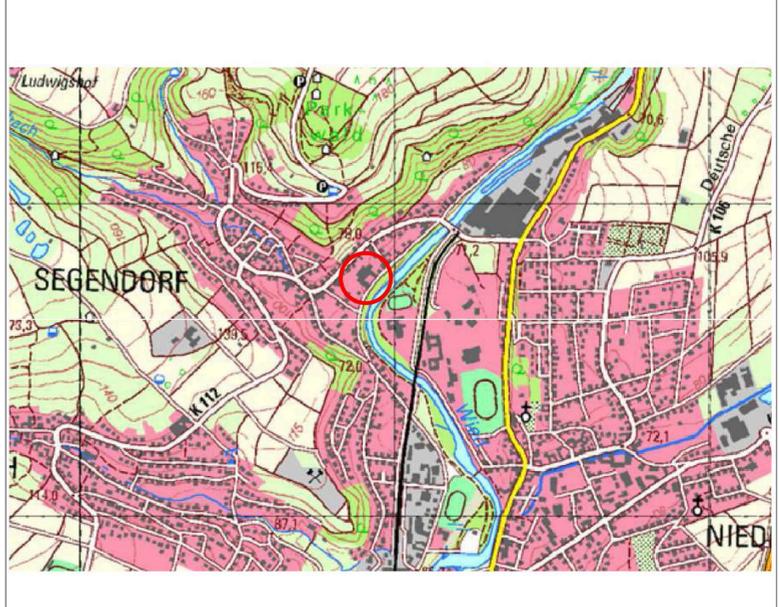
**8 Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**  
**(1) Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers der „Auwiese“** wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken festgesetzt.  
**(2) Innerhalb dieser Fläche** ist der Träger der Erschließungslast berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBAuO)**  
**1 Dachgestaltung (§ 88 (1) LBAuO)**  
**(1) Dachform/-neigung**  
Im Bebauungsplangebiet sind für Hauptgebäude geeignete Dächer mit einer Neigung von 20° bis 40° zulässig. Bei der Anlage von begrüntem Dächern darf die Mindestdachneigung unterschritten werden. Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Dachform frei.

**9 Ordnungswidrigkeit**  
Ordnungswidrigkeit handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der Textfestsetzungen zuwiderhandelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt.  
Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 V der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu Euro 5000,- geahndet werden.

**C Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften**

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation, die von der Dienststelle für Wissenschaft und Denkmalpflege zu erfolgen hat, vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zur Erstattung notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet wird. Bezüglich der zeitlichen Planung des Projektes wird empfohlen, unverzüglich den Kontakt mit der o.a. Dienststelle aufzunehmen.
- Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen. Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
- Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 06.01.2014, Az.: 3240-1496-08A/2 mitgeteilt, dass das Bebauungsplangebiet tlw. von dem auf Eisen verliehenen, bereits erforschenem Bergwerksfeld „Nachbarslust“ überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.
- Die Herstellung der Versickerungsmulde sowie der Überlauf in die Wied bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.



**SATZUNG**

der Stadt Neuwied über den Bebauungsplan Nr. 982 "Bereich des ehemaligen Hechtmangeländes" im Stadtteil Segendorf  
Aufgrund der §§ 1 bis 4a, 8 bis 10 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 Neuwied am 23.03.2016 den Bebauungsplan Nr. 982 "Bereich des ehemaligen Hechtmangeländes" als Satzung beschlossen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132),
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58),
  - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365),
  - Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I. Seite 2986),
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153),
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274),
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. Seite 159),
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 über Naturschutz und Landschaftspflege (BGBl. I. Seite 2542),
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 26.09.2005 zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (GVBl. Seite 387),
  - Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. Seite 273),
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I. Seite 1206),
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I. Seite 2585),
  - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 53),
- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 982 "Bereich des ehemaligen Hechtmann-Geländes" im Stadtteil Segendorf Stadt Neuwied	
Phase:	Satzung nach § 10 (1) BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB	Projektnr.: 01-250
Bearbeitet:	Dirk Strang	Stand: Februar 2016
Maßstab:	1:500	Geändert:
Plangröße:		

**WeSt** Stadtplaner

Waldstrasse 14  
Tel.: 02676/9519110  
Tannerweg 10  
Tel.: 02654/964573

56766 Ulmen  
Fax.: 02676/9519111  
56751 Polch  
Fax.: 02654/964574