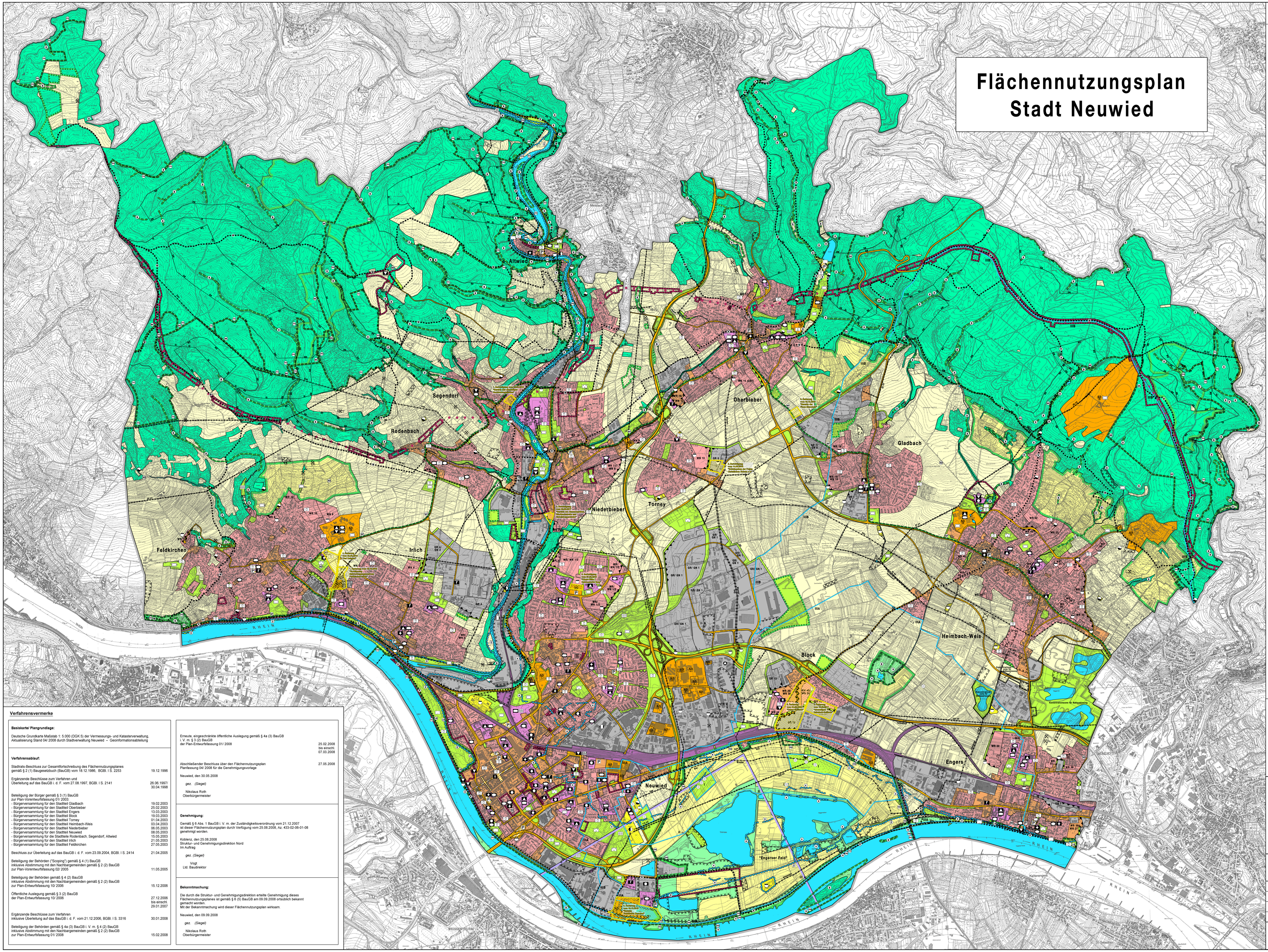
Flächennutzungsplan Stadt Neuwied



Zeichenerklärung

Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Stadtgebiet und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans

Hinweise

1. Sofern Inhalte der Planzeichnung ausschließlich nachrichtliche Übernahmen und/oder Vermerke sind, ist dies durch einen Untertitel in der Legende abgegrenzt. Ansonsten wird auf die Begründung zum Plan verwiesen.
2. Zu den Darstellungen (Symbolen) für Infrastruktureinrichtungen: Sofern sich innerhalb eines zusammenhängenden Bereichs gleicher Nutzungsart, wie z.B. Flächen für den Gemeinbedarf oder Grünflächen, mehrere Einrichtungen oder Anlagen gleicher Zweckbestimmung befinden, sind diese in der Planzeichnung mit nur einem Symbol dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

- (W) Wohnbauflächen
- (M) Gemischte Bauflächen
- (G) Gewerbliche Bauflächen
- (SO) Sondergebiete

Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schulen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehren / Hilfsdienste

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Fußgängerbereiche
- Öffentliche Platz- und/oder Parkplatzflächen
- Bahnanlagen
- Bhf Bahnhof / Haltepunkt
- Haupt - Radwege
- Haupt - Wanderwege
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr - Bauschutzbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Flächen für die Ver- und Entsorgung
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Brunnen / Quellen
- Abfall
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Leitungen, oberirdisch (z.B. 110 KV)
- Leitungen, unterirdisch (z.B. Gas)

Grünflächen

- Grünflächen
- Allgemeine Grünflächen
- Parkanlagen
- Dauerkleingärten
- Sportplätze
- Spielflächen
- Freibäder
- Friedhöfe

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

- Wasserflächen

Nachrichtliche Übernahmen

- Rhein Bundeswasserstraße Rhein
- Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (Ü) Überschwemmungsgebiet
- (H) Hochwassergefährdeter Bereich
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (I) Wasserschutzgebiet Zone I
- (II) Wasserschutzgebiet Zone II
- (IIIA) Wasserschutzgebiet Zone IIIA
- (IIIB) Wasserschutzgebiet Zone IIIB

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- Umgrenzung der Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft - Extensivnutzung
- Flächen für Wald
- SW Wald auf wasserrechtlich schutzbedürftiger Fläche
- SB Bodenschutzwald
- SL Lärmschutzwald
- SK Klimaschutzwald
- SI Immissionsschutzwald

Flächen für die natürliche Entwicklung

- Flächen für die natürliche Entwicklung

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

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

- Umgrenzung der Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
- FFH FFH-Schutzgebiet
- VSG Vogelschutzgebiet
- N Naturschutzgebiet
- NP Naturpark
- NK Naturpark Kernzone
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil
- B Geschütztes Biotop

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Denkmalzonen)
- UNESCO - Weltkulturerbe 'Limes'

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- Umgrenzung von Flächen oder Abgrenzung von Flächenrändern für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Kennzeichnungen

- Umgrenzung oder Lagekennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können (Untersuchungsbedarf)

Informative Planinhalte

- Umgrenzung der Präferenzräume für Ausgleichsflächen. Als Präferenzräume für Ausgleichsflächen gelten auch die Gewässer dritter Ordnung inklusive ihrer verrohrten Abschnitte sowie der Uferrandstreifen bzw. Auenbereiche
- z.B. WR/WN 1 od. GN 6 — Bezeichnung der Planbereiche gemäß Bauflächenkonzeption

Textliche Darstellungen

Gewerbliche Bauflächen
Für alle in der Planzeichnung dargestellten gewerblichen Bauflächen ist die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen - auch unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² - im Falle einer Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne auszuschließen. Ausgenommen hiervon sind der Einzelhandel in den Kernsortimenten Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör, Kraft-, Schmier- und Brennstoffe sowie Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben; ausgenommen sind ferner Regelungen für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen.

Sondergebiete
Für die in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiete gelten die entsprechend der folgenden, jeweiligen Ordnungsnummer festgelegten Zweckbestimmungen und ergänzenden Regelungen:

SO 1: Gewerbe,
Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten
- Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör,
- Kraft-, Schmier- und Brennstoffe,
- Möbel,
- Bau- und Heimwerkerbedarf,
- Gartenbedarf,
sowie Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- 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.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 für den Fall von Neuerrichtungen oder Nutzungsänderungen als Einzelhandelsbetrieb vorzusehen, den Anteil der Verkaufsfläche für Randsortimente auf maximal 10 %, höchstens jedoch 800 m² je Betrieb zu begrenzen; für Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben ist vorzusehen, die Verkaufsfläche auf maximal 10 % der Geschossfläche, 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.

SO 2: Gewerbe,
Einzelhandelsbetriebe.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 2 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- 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 0,4: 0,5.

SO 3: Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen
SO 4: Fachmärkte mit Kernsortiment 'Möbel'
SO 5: Großflächiger Einzelhandel mit Kernsortiment 'Lebensmittel'
SO 6: Nachbarschaftsläden
SO 7: Ausstellungsgelände
SO 8: Eissporthalle
SO 9: Yachthafen
SO 10: Landesheim und Sonderschule für Blinde und Sehbehinderte
SO 11: Campingplatz, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet
SO 12: Reitsportanlagen
SO 13: Sonderschule Berufsbildungswerk für Körper- und Lernbehinderte
SO 14: Zoo
SO 15: Golfplatz
SO 16: Nahversorgungszentrum

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gelten als "Konzentrationszonen für Nassauskiesung". Außerhalb dieser Bereiche ist der erstmalige Abbau von Sand oder Kies mit vorübergehender oder dauerhafter Freilegung des Grundwassers ausgeschlossen. Davon unberührt bleiben bestehende wasserrechtliche Genehmigungen.

Verfahrensvermerke

Basiskarte/ Plangrundlage:

Deutsche Grundkarte Maßstab 1: 5.000 (DGK 5) der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Aktualisierung Stand 04/ 2008 durch Stadtverwaltung Neuwied – Geoinformationsabteilung

Verfahrensablauf:

Stadtrats-Beschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.12.1986, BGBl. I S. 2253	19.12.1996
Ergänzende Beschlüsse zum Verfahren und Überleitung auf das BauGB i. d. F. vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141	26.06.1997/ 30.04.1998
Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB zur Plan-Vorentwurfsfassung 01/ 2003:	
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Gladbach	19.02.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Oberbieber	25.02.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Engers	13.03.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Block	19.03.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Torney	01.04.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Heimbach-Weis	03.04.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Niederbieber	06.05.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Neuwied	08.05.2003
- Bürgerversammlung für die Stadtteile Rodenbach, Segendorf, Altwied	15.05.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Irlich	21.05.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Feldkirchen	27.05.2003
Beschluss zur Überleitung auf das BauGB i. d. F. vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414	21.04.2005
Beteiligung der Behörden ("Scoping") gemäß § 4 (1) BauGB inklusive Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zur Plan-Vorentwurfsfassung 02/ 2005	11.05.2005
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB inklusive Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zur Plan-Entwurfsfassung 10/ 2006	15.12.2006
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Plan-Entwurfsfassung 10/ 2006	27.12.2006 bis einschl. 29.01.2007
Ergänzende Beschlüsse zum Verfahren inklusive Überleitung auf das BauGB i. d. F. vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316	30.01.2008
Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB inklusive Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zur Plan-Entwurfsfassung 01/ 2008	15.02.2008
Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB der Plan-Entwurfsfassung 01/ 2008	25.02.2008 bis einschl. 07.03.2008
Abschließender Beschluss über den Flächennutzungsplan Planfassung 04/ 2008 für die Genehmigungsvorlage	27.05.2008

Neuwied, den 30.05.2008

gez. (Siegel)

Nikolaus Roth
Oberbürgermeister

Genehmigung:

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung vom 21.12.2007 ist dieser Flächennutzungsplan durch Verfügung vom 25.08.2008, Az. 433-02-06-01-08 genehmigt worden.

Koblenz, den 25.08.2008
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Im Auftrag

gez. (Siegel)

Vogt
Ltd. Baudirektor

Bekanntmachung:

Die durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion erteilte Genehmigung dieses Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am 09.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung wird dieser Flächennutzungsplan wirksam.

Neuwied, den 09.09.2008

gez. (Siegel)

Nikolaus Roth
Oberbürgermeister

NEUWIED
Tolerant. Lebendig.

Flächennutzungsplan Stadt Neuwied

Stadtverwaltung Neuwied

Stadtbauamt	Planungsabteilung
Bearbeitung und Projektleitung	Dirk Wiehe
Planzeichnung / CAD	Wolfgang Lemke
Maßstab = 1 : 10000	

0 500 1000 1500m