

**Satzung**  
**Bebauungsplans Nr. 820b der Stadt Neuwied**  
**"Obere Mitte Heddesdorfer Berg"**  
Gemarkung Heddesdorf, Flur 25 + 26

Aufgrund der §§ 1 - 4a, §§ 8 - 10 und §§ 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3834) 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 der Planzonenverordnung (PlanZV) 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 am 07.02.2019 folgenden Bebauungsplan-Nr. 820b - "Obere Mitte Heddesdorfer Berg" als Satzung beschlossen.

**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan Nr. 820b der Stadt Neuwied  
"Obere Mitte Heddesdorfer Berg"  
auf dem Heddesdorfer Berg  
Gemarkung Heddesdorf, Flur 25 Flurstücke 58/23, 14/2, 58/16 und Flur 26 Flurstücke 268 und 271

**A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

**1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung), wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig sind.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO**  
2.1 Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Minderung der Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 im Plangebiet die GRZ max. 0,6 betragen darf.  
2.2 Die Geschosflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Geschosshöhe festgesetzt (siehe entsprechende Eintragungen in der Planzeichnung).  
2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.  
2.4 Die Höhe der Gebäude wird als maximale Firsthöhe (bei Flachdächern als maximale Gebäudeoberkante) in m über NN entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgelegt.  
2.5 Für die obersten Geschosse werden nachfolgende Rücksprünge der Außenwand festgesetzt:  
2.5.1 Für die IV-Geschosse Bebauung südlich der Erich-Kästner-Straße wird ein Rücksprung der Außenwand des obersten Vollgeschosses (4. VG) von mind. 1 m an allen Seiten festgesetzt. Ausnahmeweise kann, wenn das Kellergeschoss ein Vollgeschoss ist, auf den Rücksprung des obersten Vollgeschosses verzichtet werden. Für den Fall, dass ein weiteres Geschoss als Nichtvollgeschoss vorgesehen ist, muß dieses entsprechend zurück springen.  
2.5.2 Bei der übrigen Bebauung muß die Außenwand des obersten Geschosses (Nichtvollgeschoss) mind. 1 m an allen Seiten zurück springen. Dies gilt nicht für Treppenhäuser und Aufzüge.

**3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.  
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.  
3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Balkone, Terrassenüberdachungen oder erdgeschossige Wintergärten (vollständig verglast) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den baurechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosshöhenzahl (GFZ) angerechnet. Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe, bei Wintergärten max. 3,0 m Tiefe, und max. 4,0 m Breite in 12 m Gebäudebreite begrenzt. Sofern die vorgedachte Baugrenze hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,0 m einzuhalten.

**4.0 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO**  
4.1 Innerhalb der Vorgartenbereiche - Fläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche - sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müll- und Fahrradabstellplätzen, Einfriedungen, Stützmauern und Zugängen unzulässig (siehe dazu auch Ziff. 14).  
4.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen zulässig. Am westlichen Geländezust ist ein 3 m breiter Straßen- und am östlichen ein 5 m breiter Straßen von baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, frei zu halten.

**5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**  
Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig. Tiefgaragen sind nur in den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Stellplätze und Carports dürfen die festgesetzten Flächen zur Planstraße hin ausnahmsweise max. 1,5 m überschreiten, wenn der verbleibende Vorgartenbereich intensiv bepflanzt wird. Carports sind dann nur ohne Seitenwände und Dachbestand zulässig.  
Stellplätze dürfen die festgesetzten Flächen zur östlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze hin ausnahmsweise in geringem Umfang 10 % der entlang der östlichen Grundstücksgrenze 5 m breiten bzw. entlang der westlichen Grundstücksgrenze 3 m breiten freizuhaltenden Grünzone) überschreiten.  
Weitere Regelungen zur Ausführung siehe Ziff. 14.

**6.0 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Im Bereich der Wendeanlagen in der Planstraße ist eine Freihaltezone von 1 m für den Fahrzeugübergang der Mofafahrer vor stehenden Einbauten wie Zäune oder Mülltonnen u.a. freizuhalten.

**7.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
7.1 Auf allen öffentlichen Grünflächen zusammen sind an geeigneten Bäumen in den verbleibenden Gehölzbeständen vor der Bauaufdringung insgesamt 8 - 10 Fledermauskästen verschiedener Größe aufzuhängen.

7.2 Die öffentliche Grünfläche am westlichen Plangebietrand ist als baumbestandene kurzrasige Wiese zu entwickeln. Je angefangene 100 qm Fläche ist ein Baum aus der Artenliste in Ziff. 11 anzupflanzen, es sind überwiegend Nässe tragende Arten und Obstbäume zu verwenden.  
Soweit notwendig ist die Befestigung von 4 x 4 m großen Flächen um notwendige Schachtabauwerke im Bereich der Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte gem. Ziff. 8 herein zulässig.

**8.0 Festsetzungen von Geh-Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
8.1 Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Stadtwerke Neuwied GmbH sowie der Servicetechnik Neuwied AOR (SBN) zur Führung von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen zugelassen.  
8.2 Für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der SBN gilt, dass unentgeltlich beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für eine Leitungsführung der Kanalisation zum Beweivier Ring vorzusehen sind. Die dingliche Sicherung hat zu beinhalten, dass die SBN berechtigt sind, in einem Grundstücksstreifen in Fließrichtung 3 m links und rechts von der Rohrleitungsschneise einen Abwasserkanal einschließlich Schachtabauwerke zu betreiben und in Stand zu halten sowie die Grundstücke zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen jederzeit zu benutzen, zu betreten und mit einem Kanalreinigungsfahrzeug (ca. 30 t) zu befahren.  
Für die Dauer des Bestehens dieser Anlagen dürfen auf der ausgewiesenen Schutzstreifenfläche keine Bauwerke errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden.  
8.2.2 Insbesondere muß der Bereich des Schutzstreifens frei von Bäumen und teilwurzelnden Sträuchern gehalten werden.  
8.2.3 Leitungsführende Stoffe dürfen im Schutzstreifen nicht gelagert werden.  
8.2.4 Die SBN sind weiterhin berechtigt, die Flächen um die Schachtabauwerke in einer Größe von ca. 4 x 4 m mit einem blumigen oder einem vergleichbaren Belag einzufassen, um eine dauerhafte Unterhaltung der abwassertechnischen Anlagen zu gewährleisten.

**8.3 Der mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke zu belastende Bereich ist in Teilbereichen ergänzend mit einem Gerecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

**9.0 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
9.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen  
In der am südlichen Plangebietrand festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind an den im Plan festgesetzten Standorten je 20 lfd m ein ausschließlich großkroniger Baum sowie jeweils dazwischen angeordnete Haselnusssträucher zu pflanzen.  
9.1.2 Die Artenauswahl ist aus der unter Punkt 11 aufgeführten Pflanzenliste zu treffen. Es sind vorwiegend Haselnuß, und andere Nässe tragende Arten zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Abgängige Bäume und Gehölze sind zu ersetzen.  
Nachfolgend festgesetztes Pflanzgut ist zu verwenden:  
**Bäume:** Hochstamm, 3 x verpflanzt, mind 18 - 20 cm SIU (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) mit Ballen  
**Obstbäume:** Hochstamm, 2 x verpflanzt, 14 - 16 cm SIU (gemessen 1,0 m über der Erdoberfläche) mit Ballen

**9.2 Im Bereich der privaten Grundstücksflächen**  
Auf den Baugrundstücken der Plangebiet sind die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze landschaftsgemäß mit lockeren Strauchgruppen und Buschgruppen zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten. Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Hauptgärten landschaftsgemäß anzulegen und fachgerecht zu unterhalten.  
9.2.2 Auf oberirdischen Stellplatz- bzw. Garagen- / Carportanlagen ist für jeweils sechs Stellplätze mindestens ein Baum 2. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Baumstandort muss mindestens eine freie Bodenoberfläche von 9 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbares Pflanzvolumen von 12 cm<sup>3</sup> haben.  
9.2.3 Die in der Planzeichnung mit dem Symbol zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Standorte sind mit standortgerechten, erdheimischen Pflanzen 2. Ordnung zu bepflanzen.  
9.2.4 In der am südlichen Plangebietrand festgesetzten privaten Grünfläche sind an den im Plan festgesetzten Standorten je 20 lfd m ausschließlich großkronige Bäume sowie dazwischen angeordnete Haselnusssträucher zu pflanzen (vgl. Ziff. 9.1.1).  
9.2.5 Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

**9.3 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen**  
Die in der Planzeichnung mit dem Symbol zum Anpflanzen von Bäumen gekennzeichneten Standorte sind mit standortgerechten, erdheimischen Pflanzen 2. Ordnung zu bepflanzen. Stamm- und Wurzelbereiche sind durch wirksame Maßnahmen zu schützen.

**10.0 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
10.1 Die in der Planzeichnung mit dem Symbol zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind zu erhalten. Sie sind entsprechend der DIN 18200 während der Bauzeit vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

**11.0 Artenliste zur Gehölzpflanzung (oder vergleichbare)**  
**Bäume 1. Ordnung**  
Juglans regia - Walnuss  
Aesculus hippocastanum - Gewöhnliche Rosskastanie  
Castanea sativa - Edelkastanie  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
**Bäume 2./3. Ordnung**  
Corylus colurna - Haselnuss/Baumhasel  
Acer campestre - Feklahorn  
Betula pendula - Sandbirke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
**Obstbäume - Hochstämme**  
alte, robuste Sorten der Landschaft: Jakob Lebel, Boskoop, Prinz Heinrich, Schwarze Kronenpirsche, Hedelfinger Schöne von Chermoux, Hauswelsche, Spießling Sorbus domestica o.ä.

**Sträucher**  
Sambucus nigra - schwarzer Holunder  
Cornus mas - Kornelweide  
Cornus sanguinea - Roter Hainleutger  
Corylus avellana - Strauchhasel  
**Kletterpflanzen Mauerbegrünung empfohlen**  
Hedera helix - Efeu  
Lonicera periclymenum - Waldgelbblät  
Aristolochia durior - Pfleifenwinde

**12.0 Im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Freistellungsverfahrens ist der Nachweis einer sachgerechten Grünflächengestaltung zu erbringen.**

**13.0 Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**  
13.1 Zur Herstellung und Sicherung des Straßenkörpers wird eine Fläche von 0,25 m Breite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken festgesetzt.  
13.2 Innerhalb dieser Fläche ist der Träger der Erschließungsstraße berechtigt, unterirdische Fundamente bzw. Stützmauern (Rückenstützen) für Bord- und Randsteine zu errichten und zu unterhalten.  
13.3 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**14.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, einschließlich der Gestaltung von Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBAuO**  
14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
14.2 Es wird empfohlen Tiefgaragen, Einzelgaragen und Carports extensiv zu begrünen.  
14.3 Die Fassadenoberfläche ist in natürlichen, ortstypischen Materialien und Farben, wie glatter Putz, Holz, Naturstein und Verkleidungen in Schiefer und Metall herzustellen. Grellbunte Farben sowie glänzende Metall-, Keramik- und Kunststoffteile sind unzulässig.  
14.4 Brüstungen oberhalb des festgesetzten Rücksprungs der Außenwand sind transparent auszuführen. Unterhaltung der abwassertechnischen Anlagen zu gewährleisten.

**14.2.1 Als Dachform ist ein Flachdach oder ein fachgenügendes Dach mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.**  
14.2.2 Garagen und Carports können mit einer geringeren Dachneigung als der Hauptbaukörper ausgeführt werden.  
14.2.3 Dachaufbauten und einschneitl. sind unzulässig. Aufzugsberleifarten und technische Einrichtungen sind ausnahmsweise zulässig.  
14.2.4 Die Dachendeckung ist im gesamten Geltungsbereich ausschliesslich in den Farbtönen grau entsprechend den Ral-Nm. 7011, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043, braun entsprechend den Ral-Nm. 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022 oder schwarz entsprechend den Ral-Nm. 9004, 9005, 9011 und 9017 zulässig.  
Die Dachendeckung kann mit Betondachsteinen, Ziegeln, Schiefer, Folie, Faserzement und deren Nachbildungen sowie nichtglänzendem Metall erfolgen. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

**14.3 Einfriedungen**  
Die vordere und die seitlich vor der Baufläche liegenden Einfriedungen von Vorgärten und sonstigen Flächen an der Straßenseite dürfen 1,0 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig (siehe auch Ziff. 4)

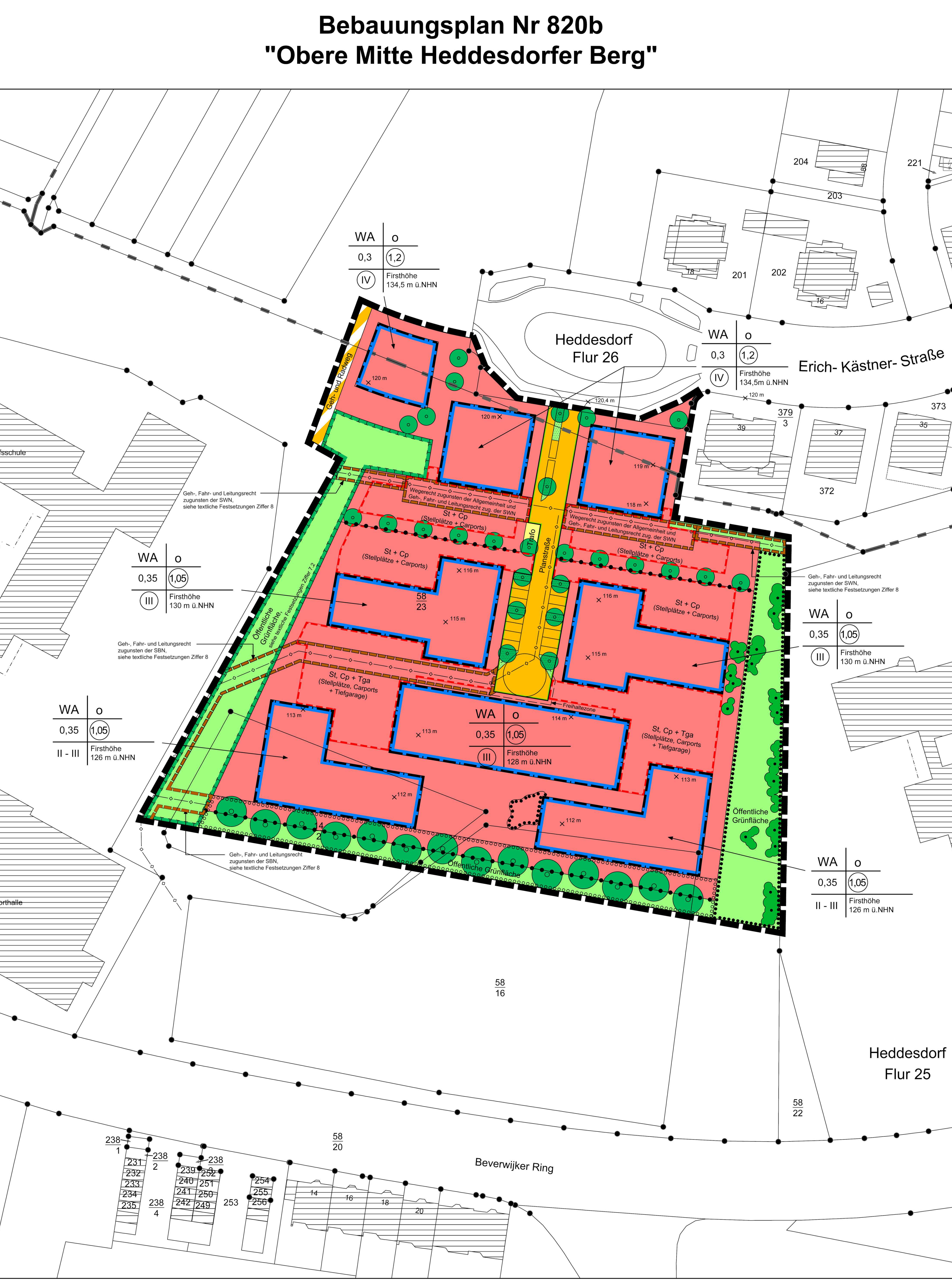
**14.4 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur als Hinweis auf eine auf dem Grundstück angelegte Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 1 m je Gewerbe nicht überschreiten und dürfen maximal bis zu 0,30 m vor die Gebäudefront treten. Werbeanlagen dürfen das 1. Obergeschoss nicht überragen. Leuchtwerbungen sind unzulässig.

**14.5 Gestaltung von Abstellplätzen für Müllbehälter**  
Für Müllbehälter sind Müllboxen herzustellen. Die Müllboxen müssen durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Abfänger, berante Stahl- oder Holzkonstruktionen oder berante Mauerwerk gestaltet werden und vor Einricht geschützt werden.

**14.6 Aufschüttungen / Abgrabungen**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einem Verhältnis von 1:1,5 oder flacher ab- bzw. aufzuschütten. Kleine, maximal 0,5 m hohe, Stützmauern mit einem Mindestabstand von 0,5 m von städtischen Flächen können sofern erforderlich ebenfalls vorgesehen werden.

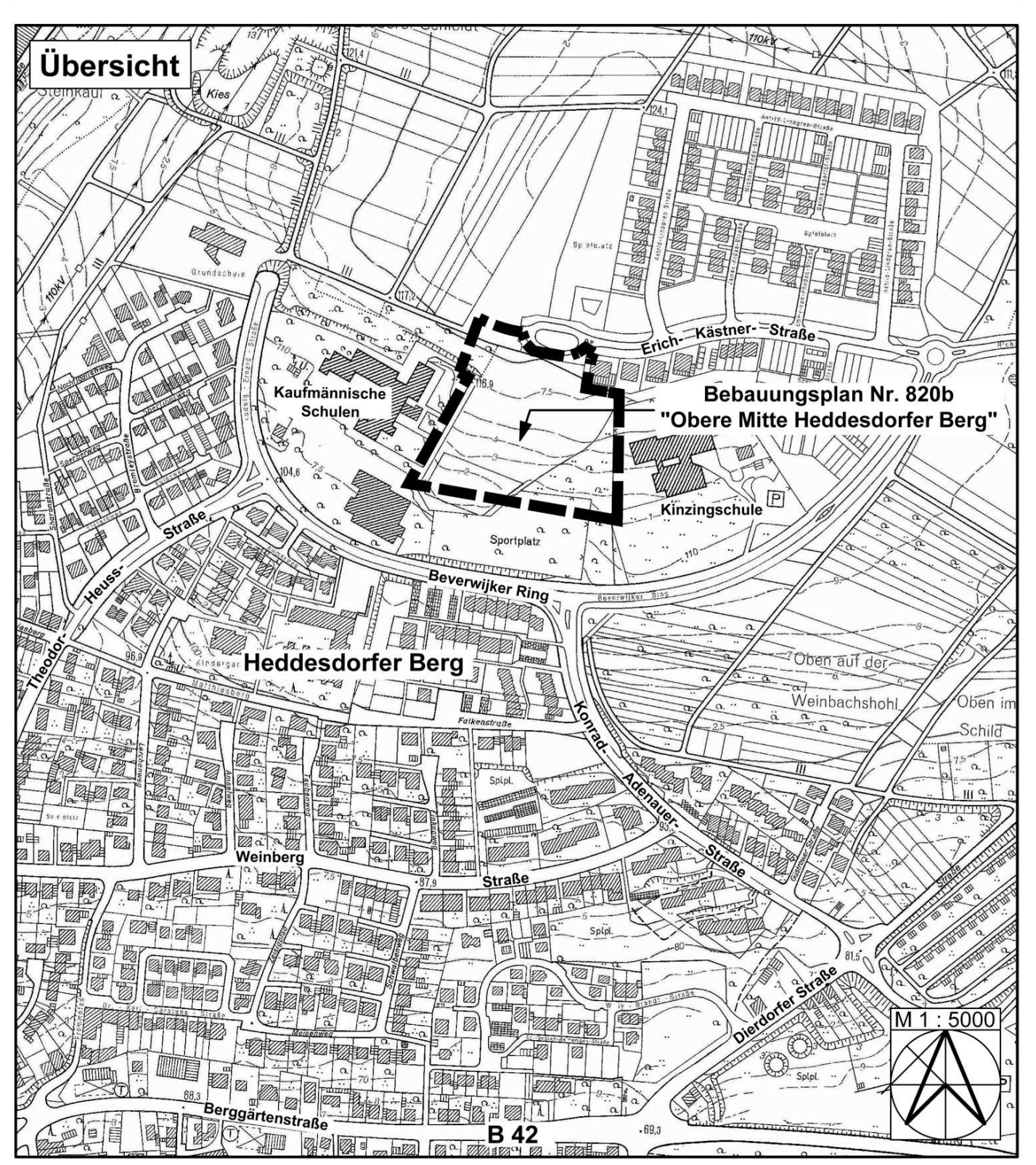
**15.0 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig die Festsetzungen zweckwidrig ändert oder aufhebt, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 24 Abs. 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

**Hinweise**  
1. Zur Vorsorge vor Überflutungsschäden wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Entwässerungsplanung gem. DIN 1985-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 für die konkrete beabsichtigte Bebauung ein entsprechender Überflutungsnachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen beizubringen ist.  
2. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 BnatSchG sind Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vegetationszeit zwischen 01.11. und 01.03. zulässig. Die Gehölze sind vor Räumung des Baufeldes in unbelastetem Zustand durch eine qualifizierte Fachkraft (auf dem Gebiet des Naturschutzes) auf das Vorhandensein von Lebensstätten (Höhlen, Kobel, Nester) hin zu überprüfen. Die zu erhaltenden Bäume bzw. Baumgruppen sind zu kennzeichnen und zusammen mit dem Ergebnis der o.g. Überprüfung der Lebensstätten der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bei Besatz sind Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Zur Vermeidung von zufälligen Verlusten von Fledermäusen bei Baumfällungen sollten in o.g. Zeitraum nicht bei kalten Temperaturen bzw. Frost, d.h. nur bei 5 Grad Celsius, durchgeführt werden, damit in Einzelversetzen sich aufhaltende Tiere noch die Möglichkeit der Flucht haben.  
3. Da der Planbereich als archäologische Verdachtsfläche eingestuft ist, ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschafften Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Auf die Anzeig-, Erhaltungs- und Abstellpflicht gem. §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Die Baubeginnanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@rlp.de) oder 0261-6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP). Der Termin von Erdarbeiten für den Bau der Erschließungsstraße ist frühzeitig bekannt zu geben. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt die Durchführung einer objektspezifischen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundglüchters / Geotechnikers. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen DIN-Normen wie z.B. DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4020 zu beachten.  
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.



**Zeichenerklärung**  
Planzonenverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990  
Bebauungsplan-Nr.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA Wohnflächen (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)  
z.B. (1,2) Geschosflächenzahl  
z.B. 0,35 Grundflächenzahl  
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
z.B. (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend  
Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt  
max. Firsthöhe 128 m ü. NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 f. BauNVO)  
o Offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg  
Freihaltezone 1 m  
Traflo
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Traflo
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Leitung unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Anpflanzen von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
- Sonstige Planzeichnungen und Darstellungen  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 BauNVO)  
z.B. 58/23 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksfläche  
Hauptgebäude - Bestand  
Nebengebäude - Bestand  
z.B. +15 m aktuelle Geländehöhe in m ü. NNH



### Verfahrensvermerke

**PLANGRUNDLAGE**  
Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planzeichnung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.08.2018 überein.  
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)  
Neuwied, den 14.02.2019  
Jan Einig  
Oberbürgermeister

**AUF- UND UMSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 820 b wurde gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Neuwied am 20.03.2017 getroffen. Mit Ratbeschluss v. 14.11.2017 erfolgte die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch (BauGB).  
Der Aufstellungs- und Umstellungsbeschluss wurde am 28.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.  
Neuwied, den 14.02.2019  
Jan Einig  
Oberbürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Änderungsverfahren ist gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer Bürgerversammlung am Mittwoch, 08.08.2018 erfolgt.  
Neuwied, den 14.02.2019  
Jan Einig  
Oberbürgermeister

**OFFENLEGUNG**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 820 b mit begründenden Unterlagen ist gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 01.10.2018 bis 31.10.2018 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.  
Neuwied, den 14.02.2019  
Jan Einig  
Oberbürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan Nr. 820 b „Obere Mitte Heddesdorfer Berg“ ist gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Neuwied am 07.02.2019 als Satzung beschlossen worden.  
Neuwied, den 14.02.2019  
Jan Einig  
Oberbürgermeister

**AUSFERTIGUNG**  
Der Bebauungsplan Nr. 820 b „Obere Mitte Heddesdorfer Berg“ mit Satzung (Planzeichnung und Text) und Begründung wird hiermit ausfertigt.  
Neuwied, den 19.02.2019  
Jan Einig  
Oberbürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**  
Die öffentliche Bekanntmachung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 820 b „Obere Mitte Heddesdorfer Berg“ ist gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch (BauGB) am 25.02.2019 erfolgt und hat dem Rechtskraft erlangt.  
Neuwied, den 27.02.2019  
Jan Einig  
Oberbürgermeister

**Stadtverwaltung Neuwied**  
Stadtbauamt Planungsabteilung

**Bebauungsplan Nr. 820b der Stadt Neuwied**  
"Obere Mitte Heddesdorfer Berg"  
Gemarkung Heddesdorf, Flur 25 + 26

Name	Datum
Sachbearbeiter	A. Mohr Dezember 2018
Zeichner	W. Lemke Dezember 2018
Änderung 1	
Änderung 2	

W. a. P. Amtsleiter Oberbürgermeister Maßstab: 1:500