

Bebauungsplan „Parkplatz Gut Haanhof“ Stadt Unkel

Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied
Rheinland - Pfalz

Textliche Festsetzungen

in der Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 05.08.2025

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen	3
A.	Rechtsgrundlagen.....	4
B.	Inhalte.....	5
	1.Bestandteile der Planung	5
	2.Verbindlichkeit	5
C.	Festsetzungen.....	6
	1.Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
	a) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
	b) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)	6
	2.Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
	3.Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	6
D.	Hinweise.....	7
	1.Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	7
	2.Hinweise für Begrünungsmaßnahmen	8
E.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk.....	9

Bebauungsplan „Parkplatz Gut Haanhof“ Stadt Unkel

Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied
Rheinland - Pfalz

I. Textliche Festsetzungen

in der Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 05.08.2025

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- 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 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
 - die Planurkunde und
 - die textlichen Festsetzungen
- Beigefügt ist eine Begründung und der Umweltbericht gem. § 2a BauGB
(wird zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt)

2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planzeichnung keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 1,0 mm - abgegriffen werden.

C. Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

a) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz (privat)“ dient der Errichtung eines Parkplatzes sowie einer Haltebucht.

b) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)

- Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September dürfen keine Rückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.
- Auf den für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Laubbaumhochstämme (s. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen) I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die Platzierung der Baumpflanzungen darf innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um max. 5 m von der Darstellung in der Planzeichnung abweichen.
- Auf den Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der bestehende Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft als Hecke zu entwickeln.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Gestaltung des Parkplatzes

Die Oberflächenbefestigung innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteinen, Schotter oder vergleichbaren Materialien) auszuführen, um eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

D. Hinweise

1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.
- Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
- Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
- Die für den Planbereich vorgesehene Nutzung setzt unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher sowie bodenschutzrechtlicher Belange die Beachtung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 voraus.
- Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Landesarchäologie Koblenz (Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261/6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.
- Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.

2. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Stadt Unkel
Alfons Mußhoff
Stadtbürgermeister

.....
Unkel,

Ausgefertigt:

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und diesem Text
(Teil B), wird hiermit ausgefertigt:

Stadt Unkel
Alfons Mußhoff
Stadtbürgermeister

.....
Unkel,