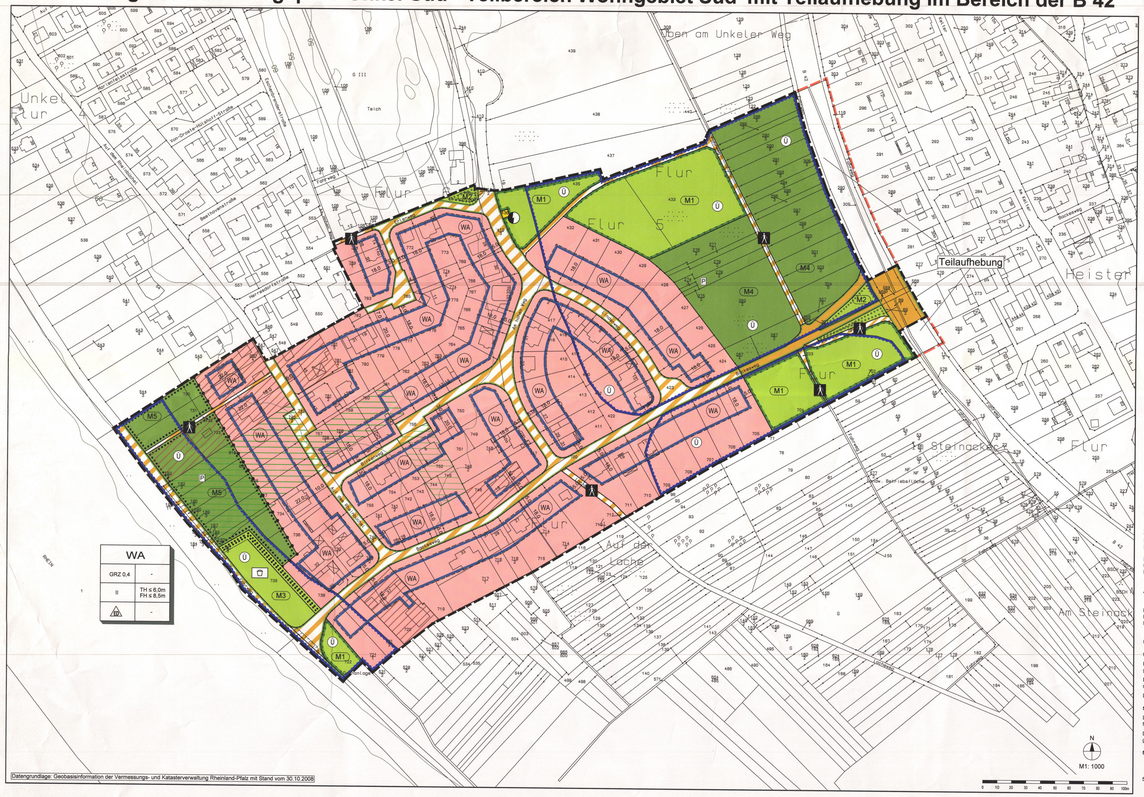
Stadt Unkel
11. Änderung des Bebauungsplan 'Unkel-Süd - Teilbereich Wohngebiet Süd' mit Teilaufhebung im Bereich der B 42

Satzung



Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl 0,4
II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH≤6,0m — Traufhöhe max. 6,0 m über Straßenoberkante
FH≤8,5m — Firsthöhe max. 8,5 m über Straßenoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
"Verkehrsberuhigter Bereich"

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Private Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

M1 — Streuobstwiese

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung

Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

Bemaßung

Höhenlinie

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen

M1 – M5 — Ordnungsbuchstaben der Grünflächen (Festsetzungen siehe Text)

Flächen für die die Vorschriften der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG nicht anzuwenden sind

Umgrenzung der Flächen, deren Böden nicht erheblich belastet sind (Verdachtsflächen des Altlastenkatasters)

Nachrichtliche Übernahme (gemäß Rechtsverordnung "Überschwemmungsgebietes" vom 11.12.1995)

Grenze des Überschwemmungsgebietes

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA
Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Anzahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	TH ≤ 6,0m / FH ≤ 8,5m
	Traufhöhe / Firsthöhe

Textfestsetzungen

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird festgesetzt:

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

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der jeweiligen Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEMÄSS § 4 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 UND 6 BAUNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig bzw. gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Im Plangebiet wird festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
Im Geltungsbereich ist die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des WA auf maximal 0,4 festgesetzt, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten wird.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 BauNVO
Die Höhen der baulichen Anlagen werden entsprechend der Nutzungsschablone als Höchstmaße festgesetzt.

Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebietes sind ausnahmsweise eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m zulässig.

Für die Festsetzungen zur Höhe und zur Höhenlage baulicher Anlagen (vgl. insbesondere die Nutzungsschablone) werden nachfolgend die verwendeten Begriffe definiert:

Als Traufhöhe (TH) wird der Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut – gemessen ab der senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessenen Maß von der unteren Bezugshöhe aus (siehe folgende) – definiert. Bei Pultdächern ist die untere Traufe, bei Flachdächern die Attika maßgebend.

Als Firsthöhe (FH) wird das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) definiert. Bei Pultdächern ist die obere Traufe maßgebend.

Für die Bestimmungen der Trauf- und Firsthöhe ist als untere Bezugshöhe die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche, senkrecht gemessen in der Frontfassade ab Gebäudemitte, maßgebend.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens i.V.m. der Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche, senkrecht gemessen in der Frontfassade ab Gebäudemitte, bestimmt.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. § 22 -23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
Ein geringfügiges Abweichen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Balkone, Wintergärten, Nebenbauteile kann zugelassen werden.

Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebietes kann von der straßenseitigen Baugrenze eine Ausnahme erteilt werden, sofern die Innenkante des baulichen Gebäudes baulichen Nutzungen nicht näher als 3,0 m bis an die öffentliche Verkehrsfläche heran reichen.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB I.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Der Mindestabstand für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 3,0 m nicht unterschreiten. Der Mindestabstand (Stauraum) vor Garagentoren beträgt 5,0 m.

5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Die Fläche M 1 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese" festgesetzt.

Die Fläche M 2 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßengrün" festgesetzt.

Die Fläche M 3 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt.

5.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Die Fläche M 4 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Grabeland" festgesetzt.

Die Fläche M 5 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten mit Dauervegetation" festgesetzt.

5.3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

5.3.1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten getrennt abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung (Gärten) vorgesehen sind, aufzubringen. Die Oberboden-schichten sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

5.3.2 Außerhalb der Überschwemmungsgebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf das Mindestmaß zu beschränken. Innerhalb der Überschwemmungsgebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht erlaubt.

5.3.3 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen wie Rasenpflaster, Schotterrasen und wassergebundenen Decken zu befestigen, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

5.3.4 Auf der als M 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft als Obstwiesen mit Obsthochstämmen regionaler Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge und Walnuss) zu gestalten. Unterkunft zu Anlehnung an die Vorgaben für extensive Grünanlutzung (PAULA) und lokalen Strauchpflanzungen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für die Zusammensetzung wird auf die Gehölzlisten in Teil C Nr. 9 der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

5.4 ZUORDNUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN ZU DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFEN GEMÄSS § 9 ABS. 1A SATZ 2 BAUGB UND § 135 A BAUGB SOWIE §§ 18-21 BNATSCHG

Die in der Gemarkung Erpel (Ortsgemeinde Erpel) Flur 1, Parzelle 13/1 sich im Eigentum der Stadt Unkel befindenden plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen - extensive Grünlandbewirtschaftung in Anlehnung an die Vorgaben für extensive, dauerhafte (mind. 30 Jahre) Grünlandnutzung / Programm Agrar-Umwelt- Landschaft) auf einem Flächenanteil von ca. 41.730 qm – sowie die Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen der öffentlichen Grünfläche M 3 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz", der öffentlichen Grünflächen M 2 mit der Zweckbestimmung „Straßengrün" und der privaten Grünflächen M 1 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese" zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind den Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke mit einem Anteil von 76,4 % und den Eingriffen durch die öffentlichen Erschließungsanlagen mit einem Anteil von 24,6 % zugeordnet.

5.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

5.5.1 Innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen" der öffentlichen Grünflächen M 2 mit der Zweckbestimmung „Straßengrün" sind Laubgehölzpflanzungen, z.B. (Hilde) Obstbaum der Qualität (STU 16-18) vorzunehmen, kombiniert mit Strauchpflanzungen der Mindestgrößen 2 x v 60 - 100 cm und dauerhaft zu erhalten. Für die Zusammensetzung wird auf die Gehölzlisten in Teil C Nr. 9 der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

5.6 ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

5.6.1 Die Gehölze und Dauervegetation der festgesetzten „Flächen zum Erhalt" der unmittelbar am Rheinufer gelegenen privaten Grünflächen M 5 sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Für die Zusammensetzung wird auf die Gehölzlisten in Teil C Nr. 9 der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

5.6.2 Die auf einem Flächenanteil von ca. 15% angepflanzten Gehölze auf der öffentlichen Grünfläche M 3 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Für die Zusammensetzung wird auf die Gehölzlisten in Teil C Nr. 9 der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

6 FLÄCHEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ IM SINNE DES § 31 B ABS. 2 SATZ 2 UND 4 WHG
(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Überschwemmungsgebiet des Rheins gemäß Rechtsverordnung vom 11.12.1995 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" November 1989 sind – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen - die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 DIN 4109 auf der Grundlage der folgenden Lärmpegelbereiche einzuhalten:

- für zum Schlafen genutzte Räume
  - im Allgemeinen Wohngebiet (WA): Lärmpegelbereich IV
- für sonstige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", November 1989 [3] im Allgemeinen Wohngebiet (WA) der Lärmpegelbereich III.

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach Tabelle 8 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" November 1989 an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß R' $_{w,res}$ (siehe Tabelle 9 DIN 4109).

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	"Maßgeb-licher A-bewer-tungspegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume [4] und ähnliches
		dB(A)	erf. R' $_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	30	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[1]	50	45
7	VII	> 80	[1]	[1]	50

[1] Anforderungen aus Einzelnachweis

[2] Zeitgleich nur einen untergeordneten Beitrag zum Gesamtlärm

[3] Die Anforderungen gelten auch für Büroräume und ähnliches

[4] Die Anforderungen gelten für Büroräume, Besprechungsräume, Großraumbüros und ähnliches

Tabelle 8 zur DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" 1989.

Bei zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Diese müssen ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile des jeweiligen Lärmpegelbereichs gemäß Tabelle 8 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" November 1989 erfüllen.

[3] Aufenthaltsräume sind Räume, die länger als vorübergehende Aufenthalt aufgrund der in den Räu- men ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Gesamtlärm [2] in den Nachtstunden beitragen.

[4] Die Anforderungen gelten auch für Büroräume, Besprechungsräume, Großraumbüros und ähnliches.

[3] Die DIN-Norm ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeinde Unkel, Fachbereich Infrastruktur, Bauwesen, einsehbar.

TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ

1 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Die Dacheindeckung aller Gebäude ist in dunkler Farbgebung der Farbbereiche „dunkelgrau" und „anthrazit" oder „schwarz" auszuführen. Ausgenommen sind begrünte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solaranlagen) jeglicher Farbgebung.

2 EINFRIEDIGUNGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur in einer Höhe bis zu max. 0,80 m zulässig.

Die Einfriedungen der übrigen Grenzen dürfen:

- Innerhalb des Überschwemmungsgebietes bis 1,50 m Höhe
- Außerhalb des Überschwemmungsgebietes bis 2,0 m Höhe

in transparenter Form ausgeführt werden.

Lebende Hecken sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An den übrigen Grundstücken dürfen sie eine Höhe von

- 1,50 m innerhalb des Überschwemmungsgebietes, und
- 2,0 m außerhalb des Überschwemmungsgebietes

nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gilt die natürliche Geländehöhe bzw. bei Veränderungen des Geländeniveaus die durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländehöhe.

3 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur bis zur Traufe / Attikahöhe angebracht werden.

Die Vorschriften des § 9 FStrG bleiben davon unberührt.

TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Erschließungsflächen sind die Empfehlungen aus dem geotechnischen Gutachten Dr. Zirfas vom 04.08.1997 zu beachten.
2. Der bei Ausschachtungsarbeiten anfallende Mutterboden ist entsprechend den Grundsätzen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (§ 4 Abs. 1) in Verbindung mit dem verbindlichen Abfallwirtschaftsplan des Landes Rheinland Pfalz nach Fertigstellung des Bauvorhabens wieder auf dem Grundstück einzubauen. Gleiches gilt für den Unterboden. Wenn dieser baubedingt nicht eingebaut werden kann, ist er gemäß den Vorschriften der Landespflegegesetzgebung ordnungsgemäß zu verwerten.
3. Die Zu- und Abfahrt von der B 42 erfolgt nur im Hochwasserfall. Beim Ausbau des Backesweges als hochwasserfreie Straße sind Hochwasserdurchlässe vorzusehen.
4. Innerhalb des Planungsgebietes sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt. Dennoch ist vor Beginn von Erdarbeiten (mindestens 2 Wochen vorher) die Generaldirektion Kulturelles Erbe zu informieren, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Bauverzögerung zur laufenden archäologischen Begleitung ist allerdings nicht zu erwarten. Im Falle archäologischer Funde sind entsprechend zu info mieren. Etwa zutage kommende Funde (wie Mauern, Einzelfunden, Innerhalb der Oberschwemmungsgebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht erlaubt. Scherben, Knochen, Steinsetzungen, Holzkohlen, Erdverfärbungen) sind unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, unter der Rufnummer 02815/6575-3000 gemeldet werden.
5. Nach Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder sind vereinzelte Bombentrichter in der Nähe des o.g. Baugebietes zu erkennen. Eine Ausgrabung bezüglich eventuell vorhandener, nicht zur Wirkung gekommener Kampfmittel lässt die Qualität der Bilder leider nicht zu. Absolute Sicherheit bezüglich Bewertung über den Kampfmittelräumdienst im Maßstab 1:5000) kann im Vorfeld über den Einsatz einer Fachfirma entschieden. Erdarbeiten und sämtliche Bohrarbeiten sind mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Die detaillierte Firmenliste ist den textlichen Festsetzungen angefügt. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden (Tel. 02626/961114 o. 0171/8249305 o Fax 02606/961235).
6. Die in der Vergangenheit auf den Verdachtsflächen des Altlastenkatasters der SGD Nord durch Gutachten ermittelten Werte der Belastungen gingen bei eine Erheblichkeit an Belastungen und somit Gefahren für Mensch / Tier / Natur ausgeschlossen werden können. Die Kennzeichnung der maßgeblichen Flächen erfolgt rein vorsorglich. Es wird angeregt, dass auf noch unbebauten, noch untersuchten Grundstücken innerhalb des gesamten Gebiet Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, um Altlastengutachten einzuholen ist.
7. Auf die grundsätzlichen Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Ausgabe Januar 2005 [3]), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Ausgabe September 2003 [3]) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau, Oktober 2002 [3]) an den Baugrund wird hingewiesen. Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

8. Auf die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom Dezember 2005 wird hingewiesen.

9. Wildgehölze

Artname (botanisch) kl.	Artname (deutsch)	Wuchsart
Acer campestre	Feld-Ahorn	Baum 2.Ordnung
Acer platanoides	Spitz -Ahorn	Baum 1. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Baum 1. Ordnung
Betula pendula	Hänge -Birke	Baum 1. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	Baum 2.Ordnung
Cornus sanguinea	Rote Hartriegel	Großstrauch
Corylus avellana	Haselnuß	Großstrauch
Crataegus laevigata		Großstrauch
Crataegus monogyna	Zweigriffiger Weißdorn	Großstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Großstrauch
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Es -che	Baum 1. Ordnung
Malus domestica	Kultur -Apfel	Baum 2.Ordnung
Malus sylvestris	Wild -Apfel	Baum 2.Ordnung
Populus tremula	Zitter -Pappel	Baum 2.Ordnung
Prunus avium	Vogel -Kirsche	Baum 2.Ordnung
Prunus domestica	Pflaume, Zwetsche	Baum 2.Ordnung
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	Baum 2.Ordnung
Prunus spinosa	Schlehe	Normalstrauch
Pyrus communis	Kultur -Birne	Baum 2.Ordnung
Pyrus pyraster	Wild -Birne	Baum 2.Ordnung
Quercus robur	Stiel -Eiche	Baum 1.Ordnung
Ribes rubrum	Echte Johannisbeere	Großstrauch
Rosa canina	Kriechende Rose	Normalstrauch
Rosa rubiginosa	Acker -Rose	Normalstrauch
Rosa rubiginosa	Wein -Rose	Normalstrauch
Rosa villosa	Apfel -Rose	Normalstrauch
Salix alba	Silber -Weide	Baum 2.Ordnung
Salix caprea	Sal -Weide	Großstrauch
Salix fragilis	Bruch -Weide	Baum 2.Ordnung
Salix purpurea	Purpur -Weide	Großstrauch
Salix triandra	Mandel -Weide	Großstrauch
Salix viminalis	Korb -Weide	Großstrauch
Sambucus nigra	Schwarz Holunder	Großstrauch
Sambucus racemosa	Trauben -Holunder	Großstrauch
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Baum 3.Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Baum 3.Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	Baum 3.Ordnung
Tilia cordata	Winter -Linde	Baum 1.Ordnung
Tilia platyphyllos	Sommer -Linde	Baum 1.Ordnung
Ulmus minor	Feld -Ulme	Baum 1.Ordnung
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Großstrauch
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Großstrauch

Einheimische Obstsorten

Apfel	Bohnapfel	
	Bolmerapfel	
	Boskoopfel	
	Gewürzluikenapfel	
	Große Rheinische Bohnapfel	
	Jakob Lebel	
	Rheinischer Schafsnase	
	Rheinischer Winterrambur	
	Rote Eiserapfel	
	Roter Boskoop	
	Wahners Reinette	
	Wellants Renfour	
Birnen	Bayerische Weinbirne	
	Kaiser Brabirne	
	Harrow Sweet	
	Gellerts Butterbirne	
	Gute Graue	
	Schweizer Wasserbirne	
Süßkirschen	Dollenseppler	
	Geisenheimer Rote Knorpel kirsche	
	Große Schwarze Knorpel	
	Hedelfinger	
	Kordia	
	Schneiders Späte Knorpel	
	Stella	
Sauerkirschen	Ludwigs Frühe	
	Schattenmorelle Nierenschief	
Pflaumen und Zwetschgen	Bühler Frühzwetsche	
	Hauszwetsche	
	Hauszwetsche „Zum Felde"	
	Mirabelle von Nancy	
	Ruthe Renklode	
	Sanct-Julianus	
	Zibe	
Walnuß	Bärtring (Juglans regia)	

[3] Die DIN-Norm ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeinde Unkel, Fachbereich Infrastruktur, Bauwesen, einsehbar.

[5] Die DIN-Norm ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeinde Unkel, Fachbereich Infrastruktur, Bauwesen, einsehbar.

[6] Die Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet kann bei der Verbandsgemeinde Unkel, Fachbereich Infrastruktur, Bauwesen eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Bund

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 12b des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Fauna-Flora-Habitat Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.Juli 1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr L 305 vom 8. November 1997, S. 42)
- Strafgesetzbuch (StrGb) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2507)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 19 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

Land

- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl. S. 89)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Mai 2009 (GVBl. S. 201)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. April 2009 (GVBl. S. 182)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05. Oktober 2007 (GVBl. S. 191)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2008 (GVBl. S. 182)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GBBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2008 (GVBL. S. 301)
- Landesbestattungsverordnung Rheinland-Pfalz (LBestVO) vom 07. April 1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2007 (GVBl. S. 297)
- Landesbod