

T e x t

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
"B r u c h h a u s e n"

Gemarkung Bruchhausen, Fluren 1, 5 und 7
der Ortsgemeinde Bruchhausen
Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied

I. Rechtsgrundlagen

01. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung.
02. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1736), in der derzeit geltenden Fassung.
03. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlanzVO) vom 30.07.81 (BGBl. I S. 833), in der derzeit geltenden Fassung.
04. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.86 (GVBl. S. 307), in der derzeit geltenden Fassung.
05. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.73 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung.
06. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 01.08.77 (GVBl. S. 274), in der derzeit geltenden Fassung.

II. Bestandteile

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde und textliche Festsetzungen.
Eine Begründung ist beigelegt.

III. Verbindlichkeit

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortsmitte" werden mit Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Die zeichnerischen Darstellungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden. Dabei ist die Außenkante der gezeichneten Baugrenze maßgebend.

Hinweis:

Der Bebauungsplan erfüllt in einem Teilbereich nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB, d. h., ist somit als "einfacher Bebauungsplan" anzuwenden, bei dem sich die Zulässigkeit des Vorhabens im übrigen nach § 34 BauGB richtet.

IV. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 BauGB fest:

- (01) Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
-

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA-1 und WA-2) gem. § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind nur

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(02) Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 und WA-2):

- Zahl der Vollgeschosse Z = II
- Grundflächenzahl GRZ = 0,3
- Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6

innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf:

- Grundflächenzahl GRZ = 0,4
- Geschoßflächenzahl GFZ = 1,0

(03) Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 und WA-2) wird die Bauweise als "abweichende Bauweise" festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 30 m errichtet werden.

(04) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge, Wintergärten und Terrassen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche von 6 qm nicht überschreitet und ein Mindestabstand von 2,50 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 2,50 m kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich mind. 90 % der Grundfläche des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Fläche befindet und ein Mindestabstand von 7,50 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt. Festgesetzte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben von dieser Ausnahmeregelung unberührt.

Außerhalb der überbaubaren Flächen müssen überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten.

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind über 0,75 m Höhe nur in transparenter Form oder als lebende Hecken (aus Feldahorn, Weißdorn, Liguster, Stechpalme, Wildrose, Gemeine Heckenkirsche oder Gemeiner Schneeball) bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

Die übrigen Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,75 m nicht überschreiten.

- (05) Flächen für den Gemeinbedarf
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
-

Zweckbestimmung: Feuerwehr
Kindergarten,
Mehrzweckhalle;

- (06) Verkehrsflächen sowie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-

- (07) Versorgungsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
-

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen "Zweckbestimmung Elektrizität" sind zweckentsprechende bauliche Anlagen zulässig.

- (08) Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
-

Zeichnerisch dargestellt sind die vorhandene
- oberirdische 20 kV-Freileitung der Kraftversorgung
Rhein-Wied AG (KRW),
- unterirdische Ferngasleitung der Ruhrgas AG.

- (09) Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-

Ausnahmsweise zulässig ist eine zweckentsprechende Bebauung bis zu einer Geschosflächenzahl GFZ = 0,15 bei Einhaltung einer max. Firsthöhe von 7,50 m.

- (10) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastenden Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-

In der Planurkunde sind Flächen für ein Leitungsrecht zugunsten der Kraftversorgung Rhein-Wied AG festgesetzt.

Innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche für die 20 kV-Freileitung dürfen bauliche Anlagen jeglicher Art nur insoweit errichtet werden, als daß bei einem größtmöglichen Leitungsdurchhang (40 Grad C) ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden kann.

- (11) Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO).
-

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1 und WA-2) gilt:

Die max. Höhenlage des Rohfußbodens des untersten Geschosses über der Geländeoberfläche ist entlang einer wahlweise zu bestimmenden Gebäudeseite im Mittel auf 0,75 m über der natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche festgesetzt.

Das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Rohfußbodenhöhe des untersten Geschosses über der Geländeoberfläche in einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außenmauerwerks ("Firsthöhe") darf 9,75 m nicht überschreiten.

Das senkrechte Maß zwischen Geländeoberfläche und der Oberkante Regenrinne ("Traufhöhe") darf auf 5/6 der Dachlänge 6,25 m nicht überschreiten.

Definition (laut § 2 Abs. 4 bzw. 6 LBauO):
Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
Geländeoberfläche ist die in der Baugenehmigung festgelegte, im übrigen die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche.

Innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche für die 20 kV-Freileitung dürfen bauliche Anlagen jeglicher Art nur insoweit errichtet werden, als daß bei einem größtmöglichen Leitungsdurchhang (40 Grad C) ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden kann.

Die höchstzulässige Dachneigung beträgt 48 Grad.

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

Rote Farbtöne nach den RAL-Farben RAL-2000 bis RAL-4004 mit Ausnahme der RAL-3007 (schwarzrot) und RAL-3009 (oxidrot) sind ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) gilt zusätzlich:

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser (giebelartig ausgebildete Dachfenster) müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zu den Giebelwänden bzw. zum Gratsparren an seiner engsten Stelle wahren.

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser (giebelartig ausgebildete Dachfenster) sind bei einer tatsächlichen "Traufhöhe" über 4,25 m nur bis zu 1/4 der zugehörigen Dachlänge zulässig. Die Traufe muß durchlaufend ausgebildet werden. Ausnahmsweise zulässig ist eine Unterbrechung der Traufe bis zu 1/6 der zugehörigen Dachlänge.

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

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

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gem. Bruchhausen, Flur 1,
Flurstücke 31/3, 31/4, 31/6, 31/7, 31/8 tlw., 43/2 tlw
70/1, 70/3, 70/4, 70/6, 70/7, 71/3, 71/5, 71/6, 72/1,
72/4, 72/5, 72/6, 72/8, 72/9, 73/1, 73/2, 73/3, 73/4,
73/6, 73/7, 73/8, 73/9, 73/10, 74/1, 74/2, 74/5, 74/6,
74/7, 75/1, 75/2, 75/5, 75/6, 75/7, 75/8, 75/9, 76/1,
76/8, 76/9, 76/10, 76/11, 76/12, 76/13, 76/14, 76/15,
76/16, 76/17, 76/18, 77/3, 77/4, 77/5, 78/1, 78/3, 79,
80, 81/1, 81/3, 81/5, 82, 83/1, 83/2, 84/2, 84/3, 84/4,
85, 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 88/1, 88/2, 89/1, 89/2, 90,
104/3, 104/4, 108/2, 108/4 tlw., 108/5, 108/6 und
108/7;

Gem. Bruchhausen, Flur 5,
Flurstücke 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 2/4, 3/2, 5/1, 9/1,
10/1, 11/2 tlw., 24/6 und 24/7 tlw.;

Gem. Bruchhausen, Flur 7,
Flurstücke 5/11, 5/12, 5/13, 7, 8/5 tlw., 15 tlw., 16
tlw., 17 tlw., 18/2, 18/4, 18/5, 18/6 tlw., 18/7, 18/8,
19/3, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, 19/10 tlw., 20/4, 20/6
tlw., 21/2, 21/3, 22/2, 24/6, 28/7, 32/4 tlw., 33 tlw.,
34 tlw., 56/7, 60/3, 62/10, 64, 65/1, 66/1, 67, 68/3,
68/4, 68/5, 69, 70, 71/1, 71/2, 72/1, 72/2, 73, 74,
75/1, 77/2, 79/3 tlw., 79/4, 79/5, 79/6, 79/7, 80/5, 81
tlw., 82/1, 88/1, 88/4 tlw., 89/3, 90/2, 90/4, 90/5,
91/4, 92/2 tlw., 95/1 tlw., 95/4 tlw., 95/6, 99/3,
99/4, 99/5, 99/8, 99/10, 99/11, 99/13, 99/14 tlw., 100,
101 tlw., 102 tlw., 103/3, 103/4, 103/5, 103/6, 104
tlw., 107 tlw., 111 tlw., 112/1, 112/2, 113/1, 114,
115, 116/1, 116/5, 116/6, 116/7, 116/8, 117/1, 117/2,
118/1, 118/2, 118/3 tlw., 119/1, 119/2, 120/1, 120/3,
120/4, 121/3, 121/4, 121/5, 121/6, 121/7, 122/1, 122/2
tlw., 123/1, 123/2, 124 tlw., 128/8, 128/9, 128/10,
128/11, 128/12, 128/13, 129/17, 129/18, 129/19, 129/20,
129/21, 129/22, 129/23, 129/24, 129/25, 146/14, 151/2,
151/5, 151/6, 151/7, 152/1, 152/4, 152/5, 153/1, 153/2,
154/1, 154/2, 165/4, 165/5, 165/12 tlw., 288/1, 288/6,
288/7, 289/3, 289/4, 292/1, 295/1, 333/1 tlw., 333/2
tlw., 333/3 tlw., 333/4 tlw., 333/5 tlw., 333/6, 344/2
tlw., 345 tlw., 350/2 tlw., 356/3, 361/8, 361/11,
362/3, 401/2, 401/3 tlw., 402/2, 402/3 tlw., 403/2,
403/3 tlw., 404/2, 404/3 tlw., 646/1, 646/2, 647, 648,
649/2, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658,
659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669,
670, 671, 673/1, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680,
681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691,
692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701/1,
701/2, 701/3, 702, 703, 704/1, 706, 707, 708, 709, 710,
711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718/1, 718/2, 719,
720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727/1, 728/1, 729,
730, 731, 732, 733, 734/1, 734/2, 735, 736, 737/2, 738,
739/1, 740, 741 und 742.

V. Hinweise

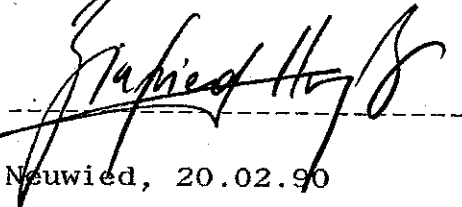
Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische
Denkmalpflege, Amt Koblenz, teilt mit, daß innerhalb
des Planungsgebietes bislang kulturgeschichtliche
Bodendenkmäler und archäologische Funde nicht bekannt
geworden sind.

Erfahrungsgemäß werden jedoch bei den zu erwartenden
Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich
bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus
Unkenntnis zerstört. Daher bittet das Landesamt in
jedem Fall, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig
anzuzeigen, damit möglichst schon während der
Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde er-
kannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine
Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im
allgemeinen nicht.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.

Bearbeitet:

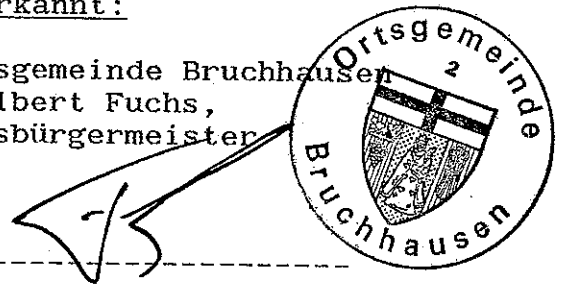
Kreisverwaltung Neuwied
Dipl. Ing. FH Winfried Hoß,
Stadtplaner SRL



Neuwied, 20.02.90

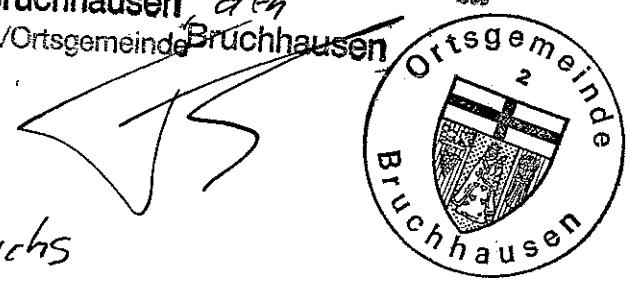
Anerkannt:

Ortsgemeinde Bruchhausen
Adalbert Fuchs,
Ortsbürgermeister



Bruchhausen, 19.3.1990

Ausgefertigt:
Bruchhausen, den 16. Dez. 92
Stadt/Ortsgemeinde Bruchhausen



Fuchs
Stadt/Ortsbürgermeister

WA-2

400
6

401
3

402
3

403
3

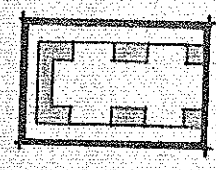
404/3

366

367

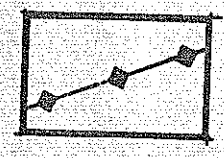
368

nichtüberbaubare Flächen



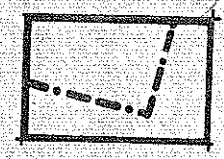
mit Geh-, zu belas

Öffentliche Grünfläche:
Kinderspielplatz



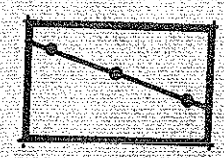
Hauptvers

Straßenverkehrsflächen



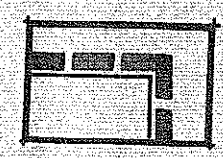
Baugrenze

Verkehrsflächen
bes. Zweckbestimmung: Fuß-/Wirt.weg



Abgrenzu
unterschie

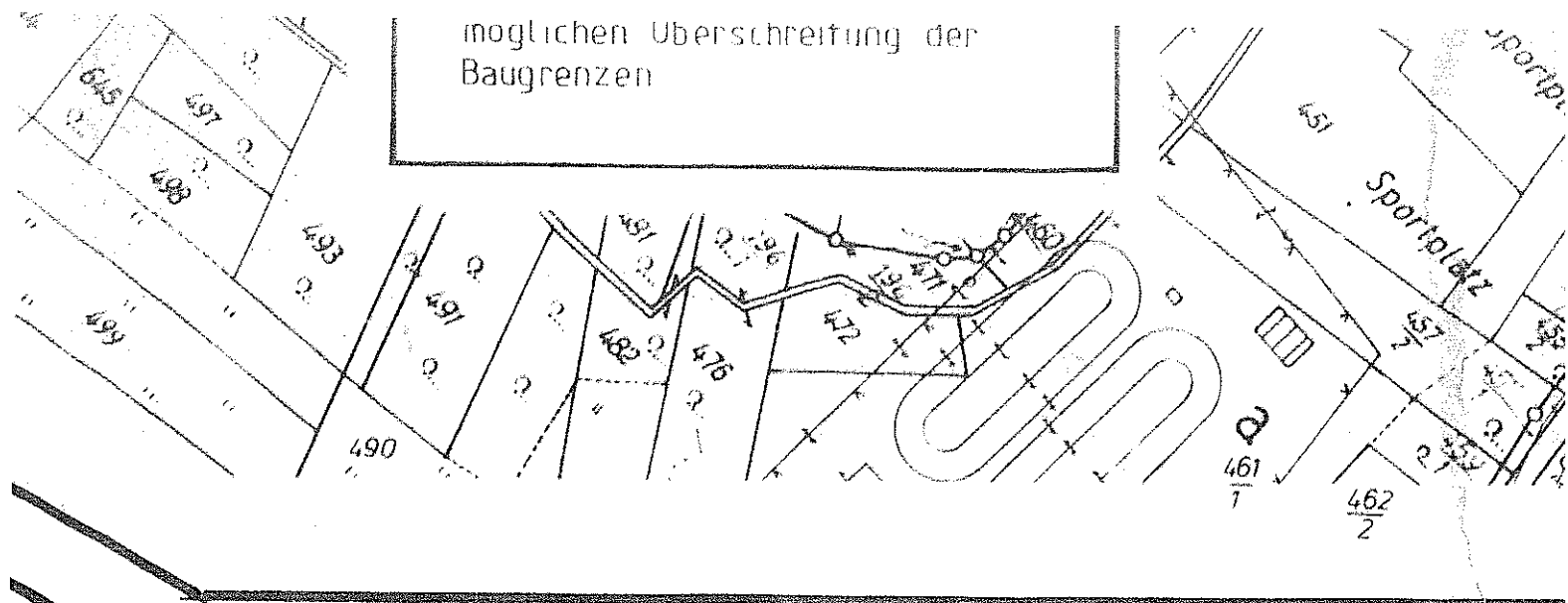
Fläche für
Versorgungsanlagen: Elektrizität



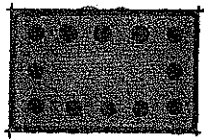
Grenze de
räuml. Gel



möglichen Überschreitung der Baugrenzen



Allgemeines Wohngebiet



Fläche für Gemeinbedarf:

Feuerwehr-Kindergarten-Mehrzweckhalle.



n
ng
-
en
ert.
rmeister
meister
2
ermeister