

Ortsgemeinde Erpel
Verbandsgemeinde Unkel

Textfestsetzungen zur
**17. ÄNDERUNG UND
GLEICHZEITIGEN NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
„HOHENERPEL“**

**Fassung für das Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB**

I. Rechtsgrundlagen

01. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253 ber. GVBl. 1987 S. 48), in der derzeit geltenden Fassung
02. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.90 in der derzeit geltenden Fassung
03. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.90 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), in der derzeit geltenden Fassung.
06. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1.8.77 (GVBl. S. 274), in der derzeit geltenden Fassung.
07. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG) vom 5.2.79 (GVBl. S. 36), in der derzeit geltenden Fassung.
08. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20.12.76 (BGBl. I S. 3574), in der derzeit geltenden Fassung
09. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.3.74 (BGBl. S. 721, 1193), in der derzeit geltenden Fassung.

II. Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplans sind die Planurkunde und die textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der nach § 17 LPfIG erforderliche "Landespflegerische Planungsbeitrag" sind beigelegt.

III. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen 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 im Plan - abgegriffen werden. Dabei sind die Außenkanten der gezeichneten Baugrenzen und die Außenkanten der Straßenbegrenzungslinien maßgebend, insofern keine Vermaßung im Plan vorgenommen wurde.

Die Festsetzungen des Stammplanes einschließlich der bislang durchgeführten Änderungen werden mit Rechtsverbindlichkeit dieser Überarbeitung aufgehoben. Sie sollen auch nach einer eventuellen Nichtigkeit des neuen Bebauungsplanes nicht wieder in Kraft treten.

IV. Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Erpel, Flur 15

1/2, 6/2, 6/3, 8/3, 11/2, 11/3, 11/4, 12/1, 12/2, 153/1,
153/5, 153/6, 154/1, 155/1, 157/5, 159/11, 159/12,
160/4, 169/3, 169/4, 169/5, 169/7, 169/14, 224/2,
331/152;

Gemarkung Erpel, Flur 16

1/5, 2/3, 2/4, 2/5, 12/7, 26/4, 27/1, 28/3, 29/3, 30,
35/1, 35/2, 35/3, 36/4, 37/1, 55/1, 58/1 tlw., 58/2,
76/15, 76/18, 76/21, 76/24, 76/26, 80/5, 80/6, 81/1,
83/1, 83/5, 84/1, 85/1, 86/1, 87/1, 88, 89/2, 226/6,
226/7, 227/2, 90/1, 90/2, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6,
106/10, 106/11, ~~106/7~~, ~~106/12~~

Gemarkung Erpel, Flur 17

191/1, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199/3, 200,
201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 tlw.,
211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218/1, 219, 220,
221, 222/1, 223, 224, 225, 226, 227, 228/1, 229, 230,
231/1, 231/2, 232, 233, 235/1, 235/2, 236, 237/1,
237/2, 238, 239, 240/3, 241/1, 242, 243, 244, 245,
246/1, 248/1, 249/1, 249/2, 250, 252, 253, 254, 256,
257, 258, 259, 260, 261/2, 262/3, 263/1, 263/2, 264,
266/1, 267, 268/1, 269/1, 270/1, 271, 272/1, 273/1,
274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284,
285, 286, 287/1, 287/2, 288, 289, 290, 291/1, 291/2,
292/2, 293, 294, 295/2, 296/3, 296/4, 296/5, 296/6,
296/7, 297/1, 297/2, 298, 299, 300, 302/1, 302/3;

Gemarkung Erpel, Flur 18

45/5, 45/6, 48/3, 48/4, 50/8, 50/9, 55/4, 56/2, 57/2,
58/3, 58/4, 59/2, 60/2, 61/1, 61/2, 62/3, 64/3, 65/1,
66/2, 67/1, 68, 69/2, 69/3, 71/3, 71/4, 73/3, 73/4,
74/2, 75/2, 76/2, 78/1, 80, 83/4, 89/5, 89/9, 90/2,
91/2, 94/2, 95/3, 98/1, 98/2, 101, 105/3, 107/1, 109/3,
112/3, 144/11, 259/3, 262/1, 262/5, 364/104, 365/103,
366/102, 527/128, 528/127;

Gemarkung Erpel, Flur 19

367/1 tlw., 367/2, 368/2, 368/3, 369/1, 369/2, 370/1,
370/2, 371/3, 374/4, 408/4, 417/2, 667/2, 671/3, 671/4,
671/5, 672/1;

V. Textfestsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

"Allgemeines Wohngebiet" WA gemäß § 4 BauNVO

Ordnungsbereiche 1 und 2 (WA-1, WA-2)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind nur: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Ordnungsbereich 3 (WA-3)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind nur: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Ordnungsbereich 4 (WA-4)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind nur: Wohngebäude.

Ausnahmsweise zugelassen werden, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Einschrieb in der Planurkunde gekennzeichnet.

Zahl der Vollgeschosse

Im Ordnungsbereich 4 ist die Errichtung eines 2. Vollgeschosses zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoß handelt, das aufgrund der natürlichen Geländebeziehungen im Mittel mehr als 1,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche hinausragt (vgl. § 2 (4) LBauO) und wenn das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Geschosses über der Geländeoberfläche in einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außenmauerwerks 9,75 m nicht überschreitet.

Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der o.g. Anlagen bis zum zweifachen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6

Geschoßflächenzahl

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind zur Hälfte mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können unberücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe: In den Allgemeinen Wohngebieten darf das senkrechte Maß zwischen dem höchstem Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses entlang des aufgehenden Außenmauerwerkes 9,75 m nicht überschreiten.

Traufhöhe: In den Allgemeinen Wohngebieten darf das senkrechte Maß zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Außendachhaut 7,50 m nicht überschreiten.

In den Ordnungsbereichen WA-1, WA-2 und WA-3 darf bei einem natürlichen Geländeanstieg zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze von 1:3 oder steiler die maximale Traufhöhe auf 2/3 der Gebäudelänge ausnahmsweise 8,50 m betragen, wenn das unter dem untersten Vollgeschoß entstehende Geschoß überwiegend als Garagengeschoß ausgebildet wird und das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Oberkante Bordstein der angrenzenden Straße an keiner Stelle 12,50 übersteigt.

In den Ordnungsbereichen WA-1, WA-2 und WA-4 darf die Traufhöhe (Def. s.o.) auf der bergseitigen Gebäudeseite 5,00 m nicht überschreiten, wenn das Gelände ein natürliches Gefälle von 1:7 oder steiler aufweist.

3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich wird eine "abweichende" Bauweise festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen WA-1, WA-2 und WA-4 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Gebäudelänge von höchstens 20 m zu errichten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Im Ordnungsbereich WA-3 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Hauptgebäuden sind in der festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten. Bei der Festsetzung mehrerer Firstrichtungen besteht die Auswahlmöglichkeit zwischen einer der beiden vorgegebenen Richtungen oder beider Richtungen.

Ausnahmsweise zulässig sind Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen um bis zu 5 Grad.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese grundsätzlich nicht überschreiten.

Abweichungen von Baugrenzen oder Nutzungsgrenzen in geringfügigem Maße können zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert wurden, die eine Bebauung in der städtebaulich beabsichtigten Art und Weise erschweren bzw. unmöglich machen würden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche, untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge, Wintergärten und Terrassen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreitet und ein Mindestabstand von 2,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt.

In den Ordnungsbereichen WA-1, WA-2 und WA-3 kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich mindestens 85 % der Grundfläche des Gebäudes innerhalb des überbaubaren Flächen befinden und ein Mindestabstand von 7,50 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB)

Im Ordnungsbereich WA-1 sind Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie innerhalb der überbaubaren Flächen, nicht mehr als 5 m von der nächstliegenden Baugrenze oder in einem Abstand von nicht mehr als 15 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Im Ordnungsbereich WA-4 sind überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen oder an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

7. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Ziff. 5 BauGB)

Zweckbestimmung der im Plangebiet festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist "Schule".

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Ordnungsbereichen WA-1, WA-2 und WA-3 bis zu vier Wohnungen zulässig, wenn der Quotient zwischen Grundstücksfläche und der Zahl der Wohnungen den Wert 175 nicht unterschreitet.

9. Versorgungsfläche (§ 9 (1) Ziff. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizitätsversorgung

10. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Am Wendepunkt der Burgunderstraße ist eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt; deren Zweckbestimmung ist "Aufstellplatz für Wertstofftonnen und Sammelbehälter" für die Anwohner der verlängerten Burgunderstraße.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 i.V.m. § 9 (6) BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand als Gesamtelement zu erhalten. Zur weiteren Entwicklung dieser Fläche sind angemessene Pflegemaßnahmen durchzuführen. Außerdem wird empfohlen, das auftretende Quellwasser zu fassen und geordnet weiterzuleiten.

Private Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 15 BauGB)

Die Zweckbestimmung der festgesetzten privaten Grünflächen (PG) ist ausschließlich landespflegerischer Art im Sinne der Schaffung einer Durch- und Umgrünung des Gebietes.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind jegliche Befestigungen, Zugänge und Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen, bauliche Anlagen und Werbeanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Zuwegung zum Baugrundstück von höchstens 2,00 m Breite, wenn sie in wassergebundener Decke oder vergleichbarer Ausführung angelegt wird und die Geschlossenheit der Eingrünung gewährleistet bleibt.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des im Baugebiet angrenzenden Grundstücks dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, ist in den festgesetzten Privaten Grünflächen ausnahmsweise zulässig, wenn ein zweifacher Ausgleich der verlorenen Pflanzfläche auf dem eigenen Grundstück geschaffen wird und die Geschlossenheit der Umgrünung gewährleistet bleibt.

PG-1 und PG 2: Die bestehenden Gehölze zu erhalten bzw. neue Pflanzen aus der Artenliste in gruppenweiser Pflanzung anzulegen.

PG-3: Hier ist eine Ergänzung des vorhandenen Bestands und die ergänzende Anpflanzung zur Entwicklung einer geschlossenen Grünfläche vorgesehen. Dabei sind die Gehölze in der Artenliste A in einer Auswahl zu verwenden.

PG-4: Hier ist die Erhaltung und Pflege bzw. die Entwicklung von Obstwiesen festgesetzt. Die abgängigen Bäume auf der Fläche westlich des Weges sind zu ersetzen und zu ergänzen.

Bodenversiegelung

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beeinträchtigen, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung es erfordert.

12. Fläche mit Leitungsrecht (§ 9 (1) Ziff. 21 i.V.m. § 9 (6) BauGB)

In den gekennzeichneten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Bad Honnef AG festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen baulicher Anlagen jeglicher Art nicht errichtet werden.

13. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

14. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf Hauptgebäuden nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten, die weniger als ein Viertel der Gesamtgebäudefläche ausmachen. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer, wenn die Höhe der Attika die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreitet. Die Neigung abgewalmter Dachflächen ist freigestellt.

In den Ordnungsbereichen WA-1, WA-2 und WA-4 ist die maximale Dachneigung auf 38 Grad festgelegt. Ausnahmsweise zulässig sind steilere Dächer, wenn die talseitige Dachneigung nicht mehr als 30 Grad beträgt und die Summe der gegenüberliegenden Dachneigungen den Wert 80 nicht übersteigt.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden (z.B. RAL-Farben 7009-7031, 7039, 8014, 8016-8019) . Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ort vorhandene Eindeckung anzupassen. Rote Farbtöne (z.B. RAL-Farben 2000-4004) oder vergleichbare Farbtöne mit Ausnahme der RAL-3004 (purpurrot), RAL-3005 (weinrot), RAL-3007 (schwarzrot), RAL-3009 (oxidrot) und RAL-3011 (braunrot) sind ausgeschlossen.

Dachaufbauten, etc.

Für die Ordnungsbereiche WA-1, WA-2 und WA-4 gilt:

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 und Zwerchhäuser sind bei einer tatsächlichen Traufhöhe von über 4,50 m in den Ordnungsbereichen WA-1 und WA-4 nur bis zu einem Drittel, im Ordnungsbereich WA-2 nur bis zur Hälfte der zugehörigen Dachlänge zulässig.

Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der zugehörigen Dachlänge zulässig.

Die Traufe muß durchlaufend ausgebildet werden. Ausnahmsweise zulässig ist eine Unterbrechung der Traufe bis zu ¼ der zugehörigen Dachlänge.

Ein dritter Giebel senkrecht zur festgesetzten „Stellung der baulichen Anlage“ ist unzulässig; dies gilt nicht, wenn eine wahlweise Stellung festgesetzt ist.

Außenwand

Außenanstriche, -verputze und Verblendungen dürfen nicht überwiegend in grellen oder stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

15. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Der Nadelgehölzanteil ist auf maximal ein Drittel der Pflanzfläche zu beschränken.

16. Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücksgrenzen dürfen nur bis zu einer Höhe von 1,80 m in transparenter Form ausgeführt werden. Sockelhöhen bis 0,50 m sind zulässig.

VI. Anhang (Artenlisten)

Hinweis:

Nach dem Nachbarrechtsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz sind bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Grenzabstände zu beachten, die wie folgt einzuhalten sind (Auszüge aus dem Nachbarrechtsgesetz vom 15.06.70, §§ 44 - 47)

§ 44

Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 46 - folgende Abstände einzuhalten:

1. mit Bäumen (ausgenommen Obstbäume), und zwar
 - a) sehr stark wachsenden Bäumen mit artgemäß ähnlicher Ausdehnung wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Pappelarten (*Populus*), Platane (*Platanus acerifolia*), Stieleiche (*Quercus robur*) 4 m
 - b) stark wachsenden Bäumen mit artgemäß ähnlicher Ausdehnung wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weißbirke (*Betula pendula*) 2 m
 - c) allen übrigen Bäumen 1,5 m
2. mit Obstbäumen, und zwar
 - a) Walnußsämlingen 4 m
 - b) Kernobstbäumen, auf stark wachsenden Unterlagen veredelt, sowie Süßkirschenbäumen und veredelten Walnußbäumen 2 m
 - c) Kernobstbäumen, auf schwach wachsenden Unterlagen veredelt, sowie Steinobstbäumen, ausgenommen Süßkirschenbäume 1,5 m
3. mit Sträuchern, und zwar
 - a) stark wachsenden Sträuchern mit artgemäß ähnlicher Ausdehnung wie Haselnuß (*Corylus avellana*) 1 m
 - b) bei allen übrigen Sträuchern und Beerenobststräuchern 0,5 m

§ 45

Grenzabstände für Hecken

- (1) Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben mit Hecken gegenüber den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 46 - folgende Abstände einzuhalten:

1. mit Hecken über 1,5 m Höhe	0,75 m
2. mit Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
3. mit Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m

- (2) Hecken im Sinne des Absatz 1 sind Schnitt- und Formhecken, und zwar auch dann, wenn sie im Einzelfall nicht geschnitten sind.

§ 46

Ausnahmen

- (1) Die doppelten Abstände nach den §§ 44 und 45, in den Fällen des § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a jedoch die 1 1/2-fachen Abstände mit Ausnahme der Abstände für die Pappelarten (Populus), sind einzuhalten gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt werden, sofern nicht durch Bebauungsplan eine andere Nutzung festgelegt ist oder durch Bebauungsplan dieser Nutzung vorbehalten sind.
- (2) Die §§ 44 und 45 gelten nicht für
1. Anpflanzungen, die hinter einer undurchsichtigen Einfriedung vorgenommen werden und diese nicht überragen,
 2. Anpflanzungen an den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen und zu Gewässern,
 3. Anpflanzungen zum Schutze vor erosions- oder rutschgefährdeten Böschungen oder steilen Hängen,
 4. Anpflanzungen gegenüber Grundstücken außerhalb des geschlossenen Baugebietes, die geringwertiges Weideland (Hutung) oder Heide sind oder die landwirtschaftlich oder gartenbaulich nicht genutzt werden, nicht bebaut sind und auch nicht als Hofraum dienen.

§ 47

Berechnung des Abstandes

Der Abstand wird von der Mitte des Baumes, des Strauches, der Hecke oder des Rebstockes bis zur Grenzlinie gemessen, und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

Liste A (für Grünfläche PG-3)

Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Liste B (Bäume)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus nigra	- Schwarzpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldblume
Ulmus glabra	- Bergulme

Liste S (Sträucher)

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	- Heckenkirsche
Prunus serotina	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes alpinum "Schmidt"	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Liste O (Obstbäume)

Äpfel:	Roter Bärlepsch
	Kaiser Wilhelm
	Zabagäu Renette
	Lohrer Rambour
	Roter Bürgstädter
	Rheinischer Bohnapfel
	Brettacher Apfel
	Mantapfel

Birnen
Kirschen
Hauszwetschgen
Mispeln
Quitten

Liste E (Heckengehölze für Einfriedigungen)

Acer campestre	- Feldahorn
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	- Wildrose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

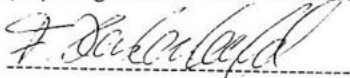
VI. Hinweise

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 erkannt 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
Frank Hastenteufel
(Dipl.Ing. Raum- und Umweltplaner)




Neuwied, den 13.10.93



Anerkannt:

Ortsgemeinde Erpel
Edgar Neustein
(Ortsbürgermeister)



Erpel, 21. 12. 94

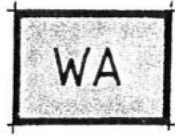
Stand: 16.02.1994, Datei: text\bebauung\textteil\HOHENERP.DOC

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 06. Mai 1996

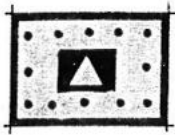
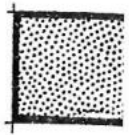
Ausgefertigt: Erpel, 27. Aug. 96

Stadt/Ortsbürgermeister |

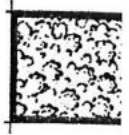




Allgemeines Wohngebiet



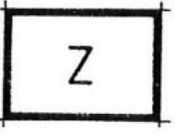
Fläche für den Gemeinbedarf : Schule



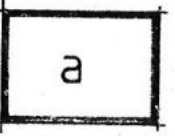
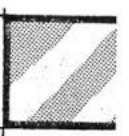
Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl



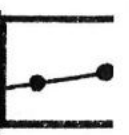
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



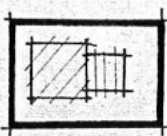
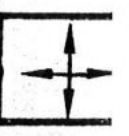
Abweichende Bauweise (s. Textl. Festsetzung)



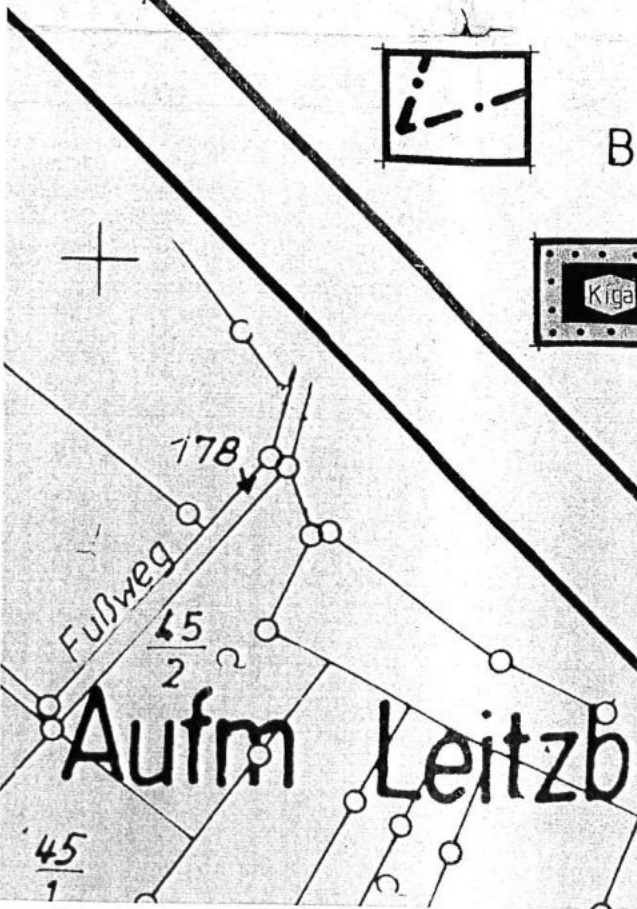
Baugrenze

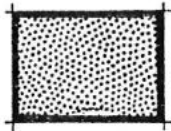


Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten

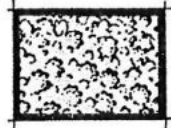


nicht eingemessene Gebäude





Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



Fläche für Versorgungsanlagen:
Elektrizität



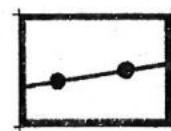
Fläche für Versorgungsanlagen:
Abfall



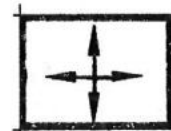
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.:
Fußweg



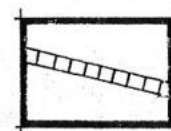
Verkehrsfläche



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



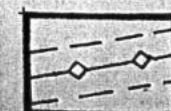
Stellung der baulichen Anlagen



Fläche für Stützmauern, soweit
zur Herstell. d. Straßenkörpers erford.



Umgrenzung von Flächen
für Stellplätze



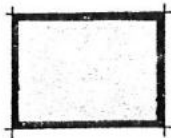
Mit Leitungsrecht zu belastende
Fläche (s. Textl. Festsetzung)

Kindergarten

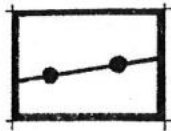
eingemessene
ide



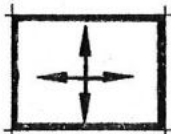
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.:
Fußweg



Verkehrsfläche



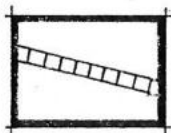
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



Kindergarten

Stellung der baulichen Anlagen

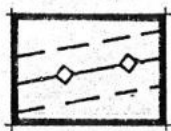
eingemessene
Ide



Fläche für Stützmauern, soweit
zur Herstell. d. Straßenkörpers erford.



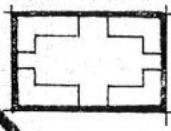
Umgrenzung von Flächen
für Stellplätze



Mit Leitungsrecht zu belastende
Fläche (s. Textl. Festsetzung)



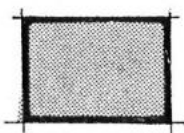
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
zu belastende Fläche



Erhaltung von Bäumen



Verkehrsfl. bes. Zweck.:
Wirtschaftsweg

