

Ortsgemeinde Erpel  
Verbandsgemeinde Unkel

Textteil und Textfestsetzungen zum  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"RUND UM DEN LEITZBERG" -**  
**TEILGEBIET**  
**"IM MILDEN GRUND"**

Fassung für die erneute Offenlage  
gem. § 3 (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB

I. Rechtsgrundlagen

01. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (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 23.1.1990 in der derzeit geltenden Fassung
03. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 in der derzeit geltenden Fassung
04. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), in der derzeit geltenden Fassung.
05. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), in der derzeit geltenden Fassung.
06. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1.8.1977 (GVBl. S. 274), in der derzeit geltenden Fassung.
07. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG) vom 5.2.1979 (GVBl. S. 36), in der derzeit geltenden Fassung.
08. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20.12.1976 (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 15.3.1974 (BGBl. S. 721, 1193), in der derzeit geltenden Fassung.

Stand: 19.12.1995

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 18. April 1996

## II. Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplans sind die Planurkunde und die textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der nach § 17 LPflG erforderliche "Landespflegerische Planungsbeitrag" sind beigelegt. Die nach der ersten Offenlage angefertigte Straßenplanung wird zur Information ebenfalls beigelegt.

## III. Verbindlichkeit

Die zeichnerische 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.

## IV. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Erpel, Flur 16

91/1, 92/1, 99/6, 99/7,

106/14, 106/13

111/3, 112/1, 115/1, 116/7, 116/8, 116/9, 119/3

120/3, 120/5, 121/1, 121/3, 121/4, 122/3, 122/4, 123/2, 124/1, 124/2, 125/3,  
125/4, 126/1, 126/2, 127/2, 128/2, 129/2,

130/2, 131/1, 131/2, 131/3, 132, 133/2, 134/2, 135/2, 136/2, 137/2, 138/2, 139/2

140/2, 141, 142, 143/1, 144/1, 145, 146, 147/1, 148/1, 149/1,

150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159,

160, 161, 162, 163/1, 165, 166, 167/1, 169,

170, 171, 172, 173, 174/1, 176, 177, 178/1, 179/1,

180, 181, 182, 184/1, 185, 186, 187, 188, 189/1,

190, 191, 192/1,

226/4, 226/5, 228/1,

231/5, 231/8,

Gemarkung Erpel, Flur 17

71/1, 71/2, 73, 74, 75, 76/1, 76/3, 77/1, 77/3, 78/1, 78/3, 79/1, 79/3,

80/1, 80/3, 81/1, 81/3, 82/1, 82/3, 83/1, 83/3, 84/1, 84/3, 85/1, 86/1, 86/3, 87/1, 87/3, 88/1,  
88/3, 89/1, 89/3,

90/1, 90/3, 91/1, 91/3,

177/1

Gemarkung Orsberg, Flur 3

252/3, 257, 258/1, 259/1,

260/1, 263/1, 264/1, 265/1, 266/1, 266/2, 268/1, 268/2, 269,

270, 271, 273, 274, 275/1,

284/1, 285/1, 285/2, 286/1, 287/2, 288/4

Gemarkung Erpel, Flur 1 (Ersatzflächen)

21

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 18. April 1997

## V. Textfestsetzungen

# BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

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

Für den Geltungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässigkeiten und Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

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

#### Zahl der Vollgeschosse

- maximal II Vollgeschosse

#### Grund- und Geschoßflächenzahl

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,35
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 10 % der zulässigen Grundfläche ist durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

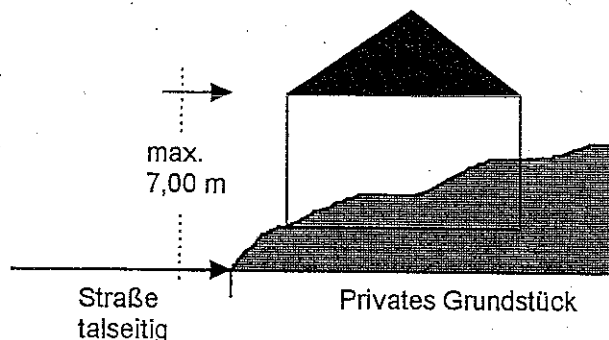
Bei der Berechnung der tatsächlichen Grundfläche sind Einfahrten und Stellplätze, die mit versickerungsfähigem Material, wie Rasengittersteinen bzw. breitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite mind. 2 cm, Pflastergröße nicht mehr als 30 x 30 cm) hergestellt sind, nicht auf die Grundfläche anzurechnen (§ 19 (4) BauNVO).

#### Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich wird eine Baukörpergesamthöhe (= Firsthöhe) von maximal 12 m als Maß zwischen Oberkante Rohfußboden unterstes Geschoß und höchstem Punkt des Gebäudes festgesetzt.

Die Traufhöhe der zur Straße hin orientierten Traufe darf bei talseitiger Lage der Erschließungsstraße im Ordnungsbereich 1 als Maß zwischen mittlerer Straßenhöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Außenfläche Dachhaut mit dem aufgehenden Außenmauerwerk maximal 7,00 betragen (siehe Schemaskizze unten). Bei Eckgrundstücken gilt die niedriger liegende Straßenhöhe. Im Ordnungsbereich 2 darf diese Traufhöhe maximal 10,00 m betragen.

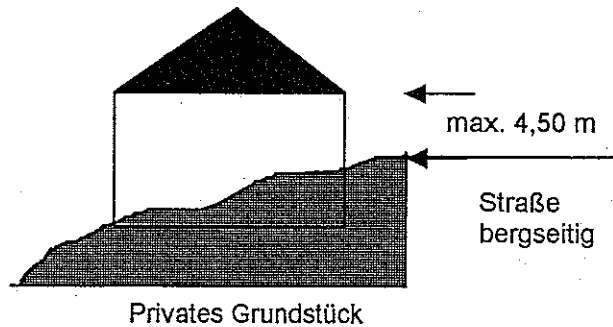
Schemaskizze:



Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 18. März 1997

Die Traufhöhe der zur Straße hin orientierten Traufe darf bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße oder bei gegen den Hang laufender Erschließung (Planstraße A) im Ordnungsbereich 1 als Maß zwischen mittlerer Straßenhöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Außenfläche Dachhaut mit dem aufgehenden Außenmauerwerk maximal 4,50 m betragen (vgl. Schemaskizze unten). Bei Eckgrundstücken, die von 2 bergseitig liegenden Straßen eingegrenzt sind, gilt die höher liegende Straßenseite, ansonsten gilt die Regelung im vorigen Absatz.

Schemaskizze:



### 3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich wird eine "abweichende" Bauweise festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Gebäudelänge von höchstens 20 m zu errichten. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

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

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 20 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und ein Mindestabstand von 1,50 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt.

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

In den seitlichen Abstandsflächen nach § 8 LBauO sind nur auf einer Seite des Hauptgebäudes Garagen und überdachte Stellplätze bzw. geschlossen wirkende Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

### 6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Ziff. 10 i.V.m. § 9 (4) BauGB u. § 22 (1) LStrG)

In der mit dem Dreiecks-Symbol ( ) gekennzeichneten Fläche (Abstand bis zu 15 m vom angrenzenden Fahrbahnrand der K 22 / Orsberger Straße) sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen i.S.d.§ 14 BauNVO, Garagen und Werbeanlagen nicht zulässig (vgl. § 22 (1) LStrG).

### 7. Flächen mit Leitungsrecht (§ 9 (1) Ziff. 21 i.V.m. § 9 (6) BauGB)

In den mit dem ===== - Symbol gekennzeichneten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Abwasserwerke der Verbandsgemeinde Unkel festgesetzt

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 18. April 1995

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

**Öffentliche Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den Hinweisen im landespflegerischen Planungsbeitrag zu pflegen und zu entwickeln.

**Private Grundstücksflächen**

Die Pflegehinweise im landespflegerischen Planungsbeitrag für die geschlossenen Gehölzbestände und die Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen sind zu beachten.

**Ersatzfläche**

Die bisherige Weidenutzung soll zugunsten einer extensiven Wiesennutzung entfallen. Die Pflegehinweise im landespflegerischen Planungsbeitrag sind zu beachten.

**Bodenversiegelung**

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beeinträchtigen, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung es erfordert (z.B. Garagenzufahrten, Hauszugänge).

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

**Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebiets sind entsprechend den Hinweisen im landespflegerischen Planungsbeitrag zu bepflanzen.

Die öffentliche Grünfläche zwischen Orsberg und dem nördlichen Rand des Baugebiets ist auf ihren Wiesenflächen ergänzend mit Obstbäumen zu bepflanzen.

**Private Grundstücksflächen**

Mindestens 15 % der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit geschlossenen Gehölzbeständen zu bepflanzen. Hierzu sind einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste im Anhang auszuwählen. Pro Baugrundstück ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum 1. Ordnung anzupflanzen, sofern kein Laub- oder Obstbaum auf dem Grundstück erhalten werden kann. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

**Landschaftliche Einbindung**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (o o o o o-Symbol) sind zur Abgrünung gegenüber den angrenzenden Flächen und zur landschaftlichen Einbindung mit einheimischen standortgerechten Laub- bzw. Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**Ersatzfläche**

Der nördliche Rand der Ersatzfläche ist zur Abgrünung gegenüber dem angrenzenden Weg mit einer Hecke zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste im Anhang).

10. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 schützen.

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 18. April 1997

### 11. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen und Nebenanlagen wird gem. § 10 Abs. 2 LBauO von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde festgesetzt.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

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

#### Dachform

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer in der Form von Satteldächern, versetzten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern zulässig. Die zulässige Dachneigung wird zwischen 25° und 40° festgesetzt.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind grundsätzlich über der maximal zulässigen Traufhöhe nicht zulässig. Gauben können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Summe ihrer Breiten (Außenfläche Außenwand) 1/3 der Dachbreite (Außenfläche Außenwand) nicht überschreitet und sie als Einzelgauben jeweils in einer maximalen Breite von 2 m (Außenfläche Außenwand) ausgeführt werden.

#### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur in Grau- bzw. dunkelfarbigen Brauntönen ausgeführt werden (z.B. RAL-Farben 7009-7031, 7039, 8014, 8016-8019 oder vergleichbaren Farben). Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ort vorhandene Eindeckung anzupassen.

### 12. Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Innerhalb der 15 m breiten Bauverbotszone (gemäß Landesstraßengesetz) entlang der K 22 (Orsberger Straße) sind keine Werbeanlagen zulässig.

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

Grundstücks- und Garagenzufahrten und Stellplätze sind zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, breittufig verlegtes Pflaster). Wassergebundene Befestigungen sind hier nicht zulässig.

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

Einfriedungen der Grundstücke dürfen auf der straßenzugewandten Seite des Grundstücks nur bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden. Mauern und Sockelmauern sind nur bis 0,50 m Höhe über der angrenzenden Straßenoberfläche zulässig.

## VI. Anhang (Artenlisten)

siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag

Bearbeitet:

Kreisverwaltung Neuwied 19.12.95

Frank Hastenteufel

Anerkannt:

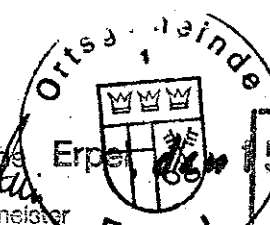
Ortsgemeinde Erpel

Edgar Neustein

**Ausgefertigt:**

Stadt/Ortsgemeinde

Stadt/Ortsbürgermeister



Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 18. April 1996