

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan**

**2. Änderung
Rund um den Leitzberg
Teilgebiet „Im Milden Grund“**

**Ortsgemeinde Erpel
Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied**

Text zur Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (1) BauGB

sowie in der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Stand 02.01

1. Rechtsgrundlagen

01. Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz - LPIG) vom 08.02.77 (GVBl. S. 5) geändert durch Gesetz vom 08.04.91, zuletzt geändert durch das Artikelgesetz vom 20.12.94.
02. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86, BGBl. I S. 2253 ber. GVBl. S. 2253, geändert durch das Magnetschwebbahngesetz vom 23.11.94 (BGBl. I S. 3486) erneut geändert am 30.07.96, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.97 BGBl. 2081).
03. Verordnung über die bauliche Nutzung von Baugrundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.90, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Bauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. S. 466).
04. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18.12.90, sowie der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 22.01.91.
05. Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08.03.95 (GVBl. Nr. 4 S. 307).
06. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.94 (GVBl. S. 153).
07. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz-LPflG) vom 05.02.79 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.91 (GVBl. S. 104) und durch das zweite Landesgesetz vom 14.06.94 (GVBl. S. 280).
08. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.87 (BGBl. S. 889), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Bauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl. S. 466) zuletzt geändert am 18.8.97, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzes und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz) vom 18.08.97.
09. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.77 (GVBl. S. 274), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.07.93 (GVBl. S. 394), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.95, in der derzeit geltenden Fassung.
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Einleitungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14.05.90 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Bauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93.

II. Bestandteile

Bestandteile der 2. Änderung sind die Planurkunde und die textlichen Festsetzungen. Die Planurkunde ersetzt in ihrem Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Teilgebiet „Im milden Grund“ vom 29.05.1997.

Die textlichen Festsetzungen vom 29.05.1997 bleiben weiterhin gültig, sofern sie nicht durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen modifiziert werden.

III. Verbindlichkeit

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 Baugrenzen sowie der Straßenbegrenzungslinien maßgebend.

IV. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Erpel
Flur 16

Flurstücke:

99/6, 99/7, 106/21, 106/22, 112/1, 115/1, 116/10, 116/11, 116/12, 116/13, 119/5, 119/6, 122/4, 226/14, 231/5, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314

Gemarkung Orsberg
Flur 3

Flurstück:

285/3

V. Textliche Festsetzungen

01. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Ausnahmsweise ist ein 3. Vollgeschoss zulässig, sofern ein Kellergeschoss aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse mehr als 1,40 im Mittel aus dem Erdboden herausragt.

Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe

Die zulässige Gesamtgebäudehöhe wird auf maximal 9,75 m festgelegt. Bezugspunkt ist der Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses.

Anlaß, Inhalt der Änderung /städtebauliche Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan „Im milden Grund“ wurde am 29.5.1997 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Zwischenzeitlich ist auf dieser Basis die Baulandumlegung erfolgt.

Nach dem Neuzuschnitt der Grundstücke hat eine Überprüfung der Bebaubarkeiten insbesondere in den steileren Abschnitten ergeben, dass aufgrund der Textfestsetzungen dort nur eine sehr eingeschränkte Bebaubarkeit möglich ist.

Zum Teil konnten Situationen entstehen, dass falseitig 3 Geschosse in voller Höhe sichtbar sind und trotzdem bergseitig nur das Dachgeschoss aus dem Boden herausragt. Abgrabungen sind aufgrund der Geländeneigung nur bedingt und unter besonderem technischen Aufwand möglich.

Einige Textfestsetzungen wurden dementsprechend geändert. Die Änderungen betreffen lediglich die Festsetzungen bzgl. der die Höhe der baulichen Anlage (First- und Traufhöhen) die entsprechend modifiziert bzw. differenziert wurden:

Die zulässige Gesamtgebäudehöhe wird auf den Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses anstelle des untersten Geschosses definiert und auf maximal 9,75 m festgelegt. Damit wird die Errichtung von Keller- und Tiefkellergeschossen in Abhängigkeit vom Gelände variabler möglich.

Es erfolgte eine Differenzierung der Traufhöhenfestsetzungen im Ordnungsbereich 1 in Abhängigkeit von der Geländeneigung. Damit wird gewährleistet, dass bei einer Haustiefe von 12 m, die hintere Hauswand bis zur Trauflinie im Mittel noch ca. 3,00 m hoch aus dem Erdreich herausragt.

Desweiteren wurde die maximal zulässigen Traufhöhe im Ordnungsbereich 2 auf die vordere (straßenseitig zugewandte) und die hintere Gebäudehälfte differenziert und die auf die hintere Gebäudehälfte bezogene Traufhöhe auf max. 3,00m festgesetzt. Somit werden hier aufgrund der schwierigsten Topographie im Plangebiet versetzte Satteldächer und ggf. auch versetzte Geschosse möglich. In diesem Zusammenhang wurden in diesem Bereich auch die überbaubaren Flächen geringfügig modifiziert.

Im neu eingeführten Ordnungsbereich 3 (vorher Ordnungsbereich 1) wurde die zulässige Traufhöhe von 7,00m auf 8,50m angehoben um auch hier eine Erleichterung der Bebaubarkeit zu ermöglichen.

In den Ordnungsbereichen 2 und 3 wurde eine Hauptfirstrichtung parallel zum Hang, bzw. zur Erschließungsstraße festgelegt um so den oberen, topographisch am höchsten gelegenen Abschnitt bzw. die Grenze des Baugebietes auch planerisch zu untermauern und die bessere Einbindung der Gebäude in das bewegte Gelände zu ermöglichen.

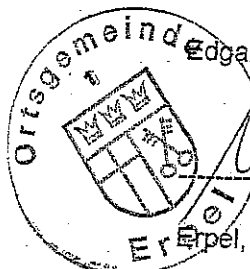
bearbeitet:

anerkannt:

Abt. 10.100
Dipl. Ing. (FH) M. Rödder-Rasbach
Dipl. Ing. Frank Hastenteufel

Ortsbürgermeister

Edgar Neustein



Erpél, 29. Jan. 01

Neuwied, 05.02.2001

Definition Firsthöhe:

„Firsthöhe / Gesamtgebäudehöhe“ ist das senkrechte Maß zwischen dem Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Traufhöhen

Im **Ordnungsbereich 1**, bei talseitiger Lage der Erschließungsstraße oder bei gegen den Hang laufender Erschließungsstraße (Planstraße A) sind in Abhängigkeit von der mittleren Geländeneigung nachfolgende zur Straße hin orientierten Traufhöhen zulässig:

| mittlere Geländeneigung | zulässige maximale Traufhöhe |
|-------------------------|------------------------------|
| > 20 % | max. 6,50 m |
| > 25 % | max. 7,50 m |
| > 30 % | max. 8,50 m |

Definition Traufhöhe: Senkrechtes Maß zwischen der mittleren Straßenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenfläche Dachhaut mit dem aufgehenden Außenmauerwerk.

Bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße beträgt die zulässige Traufhöhe der zur Straße hin orientierten Traufe weiterhin max. 4,50 m. Bei Eckgrundstücken, die von zwei bergseitig liegenden Straßen eingegrenzt sind, gilt die höher liegende Straßenseite, ansonsten gilt die Regelung im vorigen Absatz.

Definition Traufhöhe: Senkrechtes Maß zwischen mittlerer Straßenhöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Außenfläche Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk.

Im **Ordnungsbereich 2** wird die maximal zulässige Traufhöhe im Bereich der hinteren Gebäudehälfte auf 3,00 m über höchstem angrenzenden natürlichen Gelände festgesetzt.

Definition „hinterer“ Traufhöhe: Senkrechtes Maß zwischen der höchsten angrenzenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Außenfläche Dachhaut mit dem aufgehenden Außenmauerwerk.

Die zulässige Traufhöhe der zur Straße hin orientierten Traufe, im Bereich der vorderen Gebäudehälfte, beträgt weiterhin max. 10 m.

Definition „vordere“ Traufhöhe: Senkrechtes Maß zwischen der mittleren Straßenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenfläche Dachhaut mit dem aufgehenden Außenmauerwerk.

Im **Ordnungsbereich 3** wird die maximal zulässige Traufhöhe der zur Straße orientierten Traufe auf 8,50 m festgesetzt.

Definition Traufhöhe: Senkrechtes Maß zwischen der mittleren Straßenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenfläche Dachhaut mit dem aufgehenden Außenmauerwerk.

bearbeitet:

anerkannt:

Kreisverwaltung Neuwied
Abt. 10.100

Dipl.-Ing. (FH) M. Rödder-Rasbach
Dipl. Ing. Frank Hastenteufel

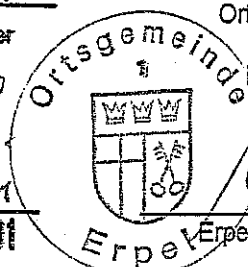
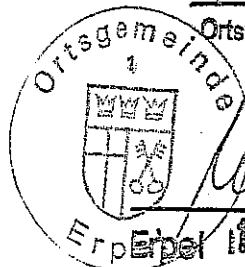
M. Rödder-Rasbach

Neuwied, 06.02.2001

Ausgefertigt:
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Erpel
Ortsbürgermeister

Edgar Neustein



Erpel 18. Sep. 01

Erpel 29. Jan. 01