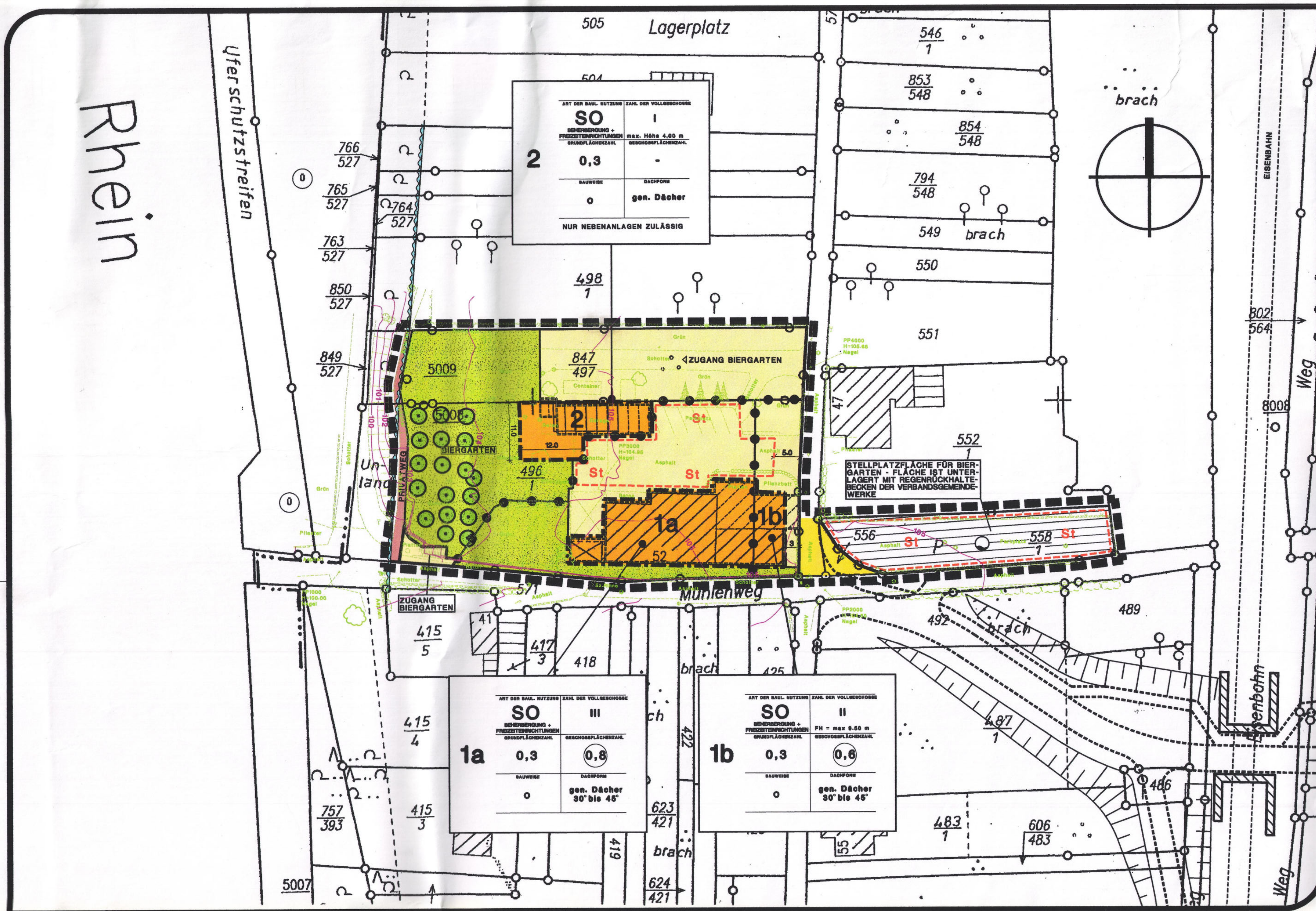


BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM SALMENFANG"

ORTSGEMEINDE RHEINBREITBACH

M.1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

- SO = Sondergebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ max. z.B. 0,6
- Geschossflächenzahl GFZ max. z.B. 1
- FH = 9,50 m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) max.
- o offene Bauweise
- o Bougrenze
- o Straßenverkehrsfläche
- o Straßenbegrenzungslinie
- o Leinpfad (Privatweg)
- o Fläche für Regenrückhaltebecken
- o Private Grünfläche
- o Erhalt von Bäumen

- Überschwemmungsgebiet
- Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ordnungsziffer z.B. 1a
- Hohenschichtlinie z.B. 105 m UNN.
- Böschung im Urgelände (Bestand gem. Vermessung) durch Vermessung erfasster Gehölzbestand
- Treppe (Bestand gem. Vermessung, beispielhafte Nennung)

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB UND §§ 1 - 16 BAUNVO) BAUGEBIETE (§ 1 (2), (3) und (11) BAUNVO)

SO - Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Freizeleinrichtungen"

Ordnungsbereich 1: Beherbergung und Wohnen

Im Ordnungsbereich 1a und 1b ist im Sinne der Bestandssicherung die Beherbergungsnutzung und eine untergeordnete Wohnungszulässig.

Ordnungsbereich 2: Nebenanlagen (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Zulässig sind Nebenanlagen die dem Biergarten dienen (Zweckgebundene Nebenanlagen). Hierzu zählen z.B. Aushäuschen, Küche, Lager, Kühlraum, Toiletten, Garagen, Abstellräume. Die vorhandene Garagenutzung ist weiterhin zulässig.

Im Sondergebiet muss die Beherbergungsnutzung die Wohnungszulassung überwiegen, d.h. die Nettogrundfläche für die Beherbergungsnutzung der Ordnungsbereiche 1a und 1b muss gegenüber der reinen Wohnungszulassung mehr als 50 % betragen.

TEXTFESTSETZUNGEN

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFF. 1 BAUGB)

Grundflächenzahl max. 0,3

Ordnungsbereich 1a: Geschossflächenzahl max. 0,8

Ordnungsbereich 1b: Geschossflächenzahl max. 0,6

Ordnungsbereich 1a: Maximal III Vollgeschosse

Ordnungsbereich 1b: Maximal II Vollgeschosse

Ordnungsbereich 2: Maximal I Vollgeschosse.

Im Ordnungsbereich 1b darf eine maximale Firsthöhe von 9,50 m nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen Oberkante First (Dachhaut am First) und Nagel PP 3000 (Höhe = 104,95 m, örtliches System, Lage in Stellplatzfläche).

Im Ordnungsbereich 2 darf eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschritten werden.

3 BAUWEISE (§ 9 (1) ZIFF. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) ZIFF. 4 BAUGB I.V.M. § 23 (5) BAUNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 BEGRENZUNG DER ZULÄSSIGEN ZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 9 (1) ZIFF. 6 BAUGB)

Im Ordnungsbereich 1a und 1b sind zusammen max. 7 Wohnungen (Miet- und Privatwohnungen) zulässig.

6 ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) ZIFF. 25a und b BAUGB)

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind überwiegend entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze mit Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen einzuräumen. Vorhandene, aber abgängige Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Die vorhandenen Bäume im Biergartenbereich sind zu erhalten (vgl. zeichnerische Festsetzung). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Nicht standortgerechte Nadelbäume, insbesondere im Bereich nördlich der Stellplätze sind mittelfristig bzw. nach Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7 AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk und/oder Holzverkleidung zu verwenden. Außenputze, Außenputze und Verbindungen dürfen nicht in grau und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Spiegelnde Fassaden und glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

8 DACHGESTALTUNG

DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGLIEDERUNG UND DACHGESTALTUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Haupt- und Nebengebäude nur das geneigte Dach zulässig.

Ordnungsbereich 1a und 1b: Hauptgebäude: Dachneigung von 30° bis 45°. Bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei, solange ein geneigtes Dach verwendet wird.

Docheindeckung: Zur Docheindeckung sind nur dunkelgraue, schieferfarbene oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Die Docheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (z.B. Schiefer und Pfannen) anzupassen.

Dachgliederung: Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

9 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Befestigungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie der nördliche Erschließungsweg zum Biergarten dürfen nur mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Spurbahnwege mit Rosengittersteinen oder Pflasterbelag mit Breittiefe).

10 WERBEANLAGEN

Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Werbefläche der Einzelanlage darf 4 m² nicht überschreiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1988 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkrafttreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, Inkrafttreten am 01. März 2010), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301), in der derzeit geltenden Fassung.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Bodenschutz: Während Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18815 nach Bodenhorizonten getrennt abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Bauführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Immissionsvorbelastung: Östlich des Plangebietes verläuft die rechtsrheinische Eisenbahnstrecke. Die entstehenden Schallemissionen stellen eine deutliche Vorbelastung dar. Diese sind im Zuge der Ortsüblichkeit hinzunehmen. Es wird der Einbau von Schallschutzfenstern in Wohngebäuden empfohlen (mind. der Schallschutzklasse II). Regressansprüche aufgrund der Lärmvorbelastung gegenüber dem Betreiber des Verkehrsweges können nicht gestellt werden.

Ordnungswidrigkeiten und Ahndung: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen der landespflegerischen Festsetzungen zuwider handelt oder Auflagen, die aufgrund einer auf dieser Satzung beruhenden Genehmigung angeordnet wurden, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt. Diese Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 24 Absatz 5 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- Euro geahndet werden.

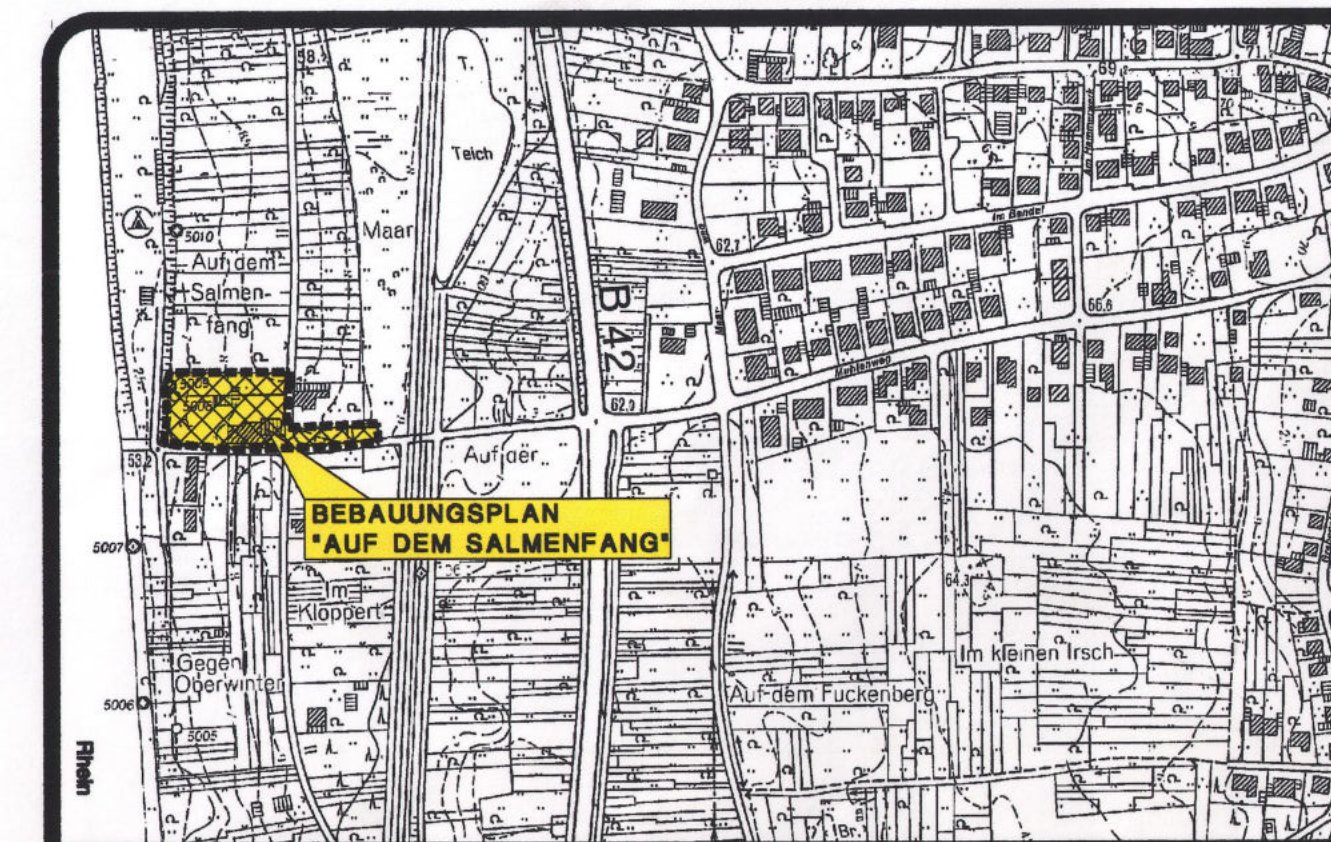
Weiterhin handelt ordnungswidrig, wer einer im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwider handelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Dies kann mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- Euro geahndet werden. Ordnungswidrig entfernte Bäume sind nachzupflanzen.

Pfanzpflicht und -qualitäten: Pro entfallendem Baum ist ein Baum neu zu pflanzen, 2 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14 - 16 cm.

Lage in der WSZ-Zone III: Seitens des staatlichen Umweltamtes Köln wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich innerhalb der Wasserschutzzone III eines geplanten Wasserschutzgebietes befindet. Die Wiederrücknahme des Verfahrens zur Ausweisung des Gebietes erfolgte im Jahr 2004. Sollten sich durch die Ausweisung möglicherweise Erfordernisse entsprechend wasserrechtlichen Genehmigungen sowie auch Verbotstatbestände (insbesondere bzgl. Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe inklusive Tankstellen, sowie Anlagen zum Herstellen oder Behandeln wassergefährdender Stoffe im Bereich von Gär- oder Industrie- oder öffentlichen Einrichtungen) ergeben, sind diese im Rahmen der Grundstückszulassung sowie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu berücksichtigen.

Höhenschichtlinien: Die Höhenangabe erfolgt auf Grundlage einer tachymetrischen Geländeaufnahme im Auftrag der KARST Ingenieure GmbH.

ÜBERSICHT



VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV).
Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.
Nörtenhausen, den 23.04.2008

Karst Ingenieure GmbH
147
Ortsbürgermeister

2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsbürgermeister hat am 21. APR. 2008 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 04. JUNI 2008 öffentlich bekannt gemacht.
Rheinbreitbach, den 23. OKT. 2012

Ortsbürgermeister

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 22.10.2012 dem Ortsbürgermeister gebilligt.
Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB informiert.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 22.10.2012 beschlossen.
Rheinbreitbach, den 23. OKT. 2012

Ortsbürgermeister

4 Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Öffentlichkeit zur Einsicht öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.10.2012 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegung vorgetragen werden können. Die beschrifteten Trägerschilde wurden mit Schreiben vom 12.11.2012 an die Bürgerinnen und Bürger zugestellt. Die öffentliche Beteiligung wurde am 23. OKT. 2012 beschlossen.
Rheinbreitbach, den 23. OKT. 2012

Ortsbürgermeister

5 Satzungsbeschluss

Der Ortsbürgermeister hat am 22. OKT. 2012 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Rheinbreitbach, den 23. OKT. 2012

Ortsbürgermeister

6 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus neubestimmter Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens gemäß Satzungsbeschluss vom 22. OKT. 2012 mit dem Willen des Ortsbürgermeisters überreicht und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.
Der Plan wird hiermit ausfertigt.
Rheinbreitbach, den 14. MAI 2013

Ortsbürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung/Inkrafttreten

Die öffentliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.
Rheinbreitbach, den 15. MAI 2013

Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM SALMENFANG"

ORTSGEMEINDE RHEINBREITBACH
VERBANDSGEMEINDE UNKEL

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB
MASSSTAB: 1:500 FORMAT: 1,10x0,60=0,66m² PROJ.-NR.: 11 294 DATUM: 18.10.2012

BEARBEITUNG:
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU | VERKEHRSWESEN | LANDSCHAFTSPLANUNG
86293 NÖRTERNSHAUEN AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9886-0
TELEFAX 02605/9886-98
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de