

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„IM DRUCKERORT, 1. VEREINF. ÄNDERUNG“
ORTSGEMEINDE RHEINBREITBACH
GEMARKUNG RHEINBREITBACH, FLUR 6

A) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58).
4. Landesbauordnung für Rhld.-Pfalz (LBauO) in der derzeit geltenden Fassung.
5. Gemeindeordnung für Rhld.-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S 419) BS 2020-1 in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – LPfIG -) vom 05.02.1979 (GVBl. S 36), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 17.07.1998 (GVBl. S. 171), BS 791-1.
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG-) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch d. Drittes Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 26.08.1998 (BGBl. I, S. 2481).

B) Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind eine Planurkunde sowie textliche Festsetzungen.

Eine Begründung ist beigefügt.

C) Verbindlichkeit der zeichnerischen Darstellungen

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit keine Maße angegeben sind, sollen diese – ausgehend von einer möglichen Maßgenauigkeit von 0,50 mm – abgegriffen werden.

D) Planungsrechtliche Festsetzungen**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)****1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Abweichend von § 4 (2) BauNVO wird gem. § 1 (5) BauNVO festgesetzt, daß Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

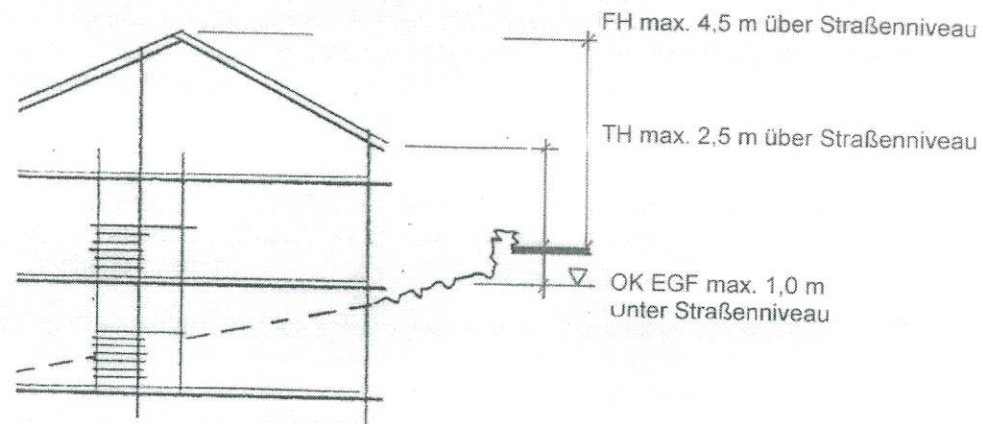
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB)**2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)****2.1.1 Bergseitige Erschließung (östl. Bauzeile)**

Die *Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens* (OK EGF) wird für die überbaubaren Flächen entlang der Rheinblickstraße mit max. 1,0 m unter Straßenniveau - gemessen Mitte Gebäudefront – festgesetzt.

Die *maximale Firsthöhe* (FH) über Straßenniveau (Rheinblickstraße) – gemessen Mitte Gebäudefront – wird auf 4,50 m festgelegt.

Die *maximale Traufhöhe* (TH) über Straßenniveau – gemessen Mitte Gebäudefront – wird auf 2,50 m festgelegt. (Als Traufe wird die Schnittlinie der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut definiert).

Systemskizze bei bergseitiger Erschließung

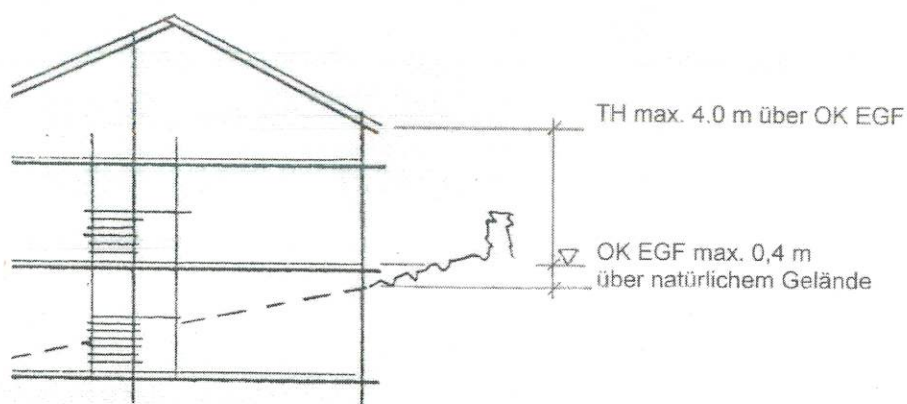


2.1.2 Talseitige Erschließung (westl. Bauzeile)

Die *Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens* (OK EGF) kann im Mittel bis zu 40 cm über der Schnittlinie der bergseitigen Fassade mit der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Die *maximale Traufhöhe* (TH) (bergseits) kann bis zu 4,0 m über OK EGF liegen. (Als Traufe wird die Schnittlinie der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut definiert).

Systemskizze bei talseitiger Erschließung



2.2 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

Gem. § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche (GRZ = 0,4) durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen lediglich um 25 % überschritten werden darf (GRZ = 0,5), wenn dabei nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist,

z. B.:

- wassergebundene Oberflächen bei Stellplätzen, Zufahrten, Gehwegen etc.
- aufgeständerte Terrassen / Freisitze über Mutterboden
- Trockenmauern

Eine darüber hinaus mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) kann nur zugelassen werden, wenn durch Dachbegrünung im Verhältnis 2 : 1 ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung gewährleistet ist (z.B. 50 m² mehr Versiegelung, 100 m² Dachbegrünung).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 (1) BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, bestehend aus einem Vollgeschoß sowie geländebedingt einem als Vollgeschoß anzurechnenden Kellergeschoß festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile (wie z. B. Balkone, Kamine, Vordächer, Wintergärten) über die Baugrenze bis zu 1,50 m zulässig ist, soweit die landesrechtlichen Vorschriften gewahrt bleiben.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 2 festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nm. 11, 17 BauGB)

5.1 Einfahrtbereiche

Die notwendigen Grundstückszufahrten sind auf eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken.

5.2 Böschungen, Hangsicherung

Bauwerke, Abgrabungen und Aufschüttungen zur Sicherung der Verkehrsanlagen sind auf den privaten Grundstücksflächen (Bauland) bis zu einer Entfernung von 2,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie/Grenze des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, zulässig.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dürfen bis zu einer Entfernung von 1,5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zu Hangsicherungsmaßnahmen herangezogen werden.

6. Landschaftsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nm. 15, 20, 25 BauGB, siehe auch Landespflegerischer Planungsbeitrag, -Zielkonzept)

Erhaltung und Festsetzung der Grünflächen unter Beteiligung des Försters / Fest-
schreibung des schutzwürdigen Vegetationsbestandes im Bebauungsplan.

6.1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen

Landespflegerischer Planungsbeitrag, Kapitel 1.1

Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Fertigstellung
des Bauabschnittes (Abnahme) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflan-
zensicherungsmaßnahmen mit ein.

Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu er-
setzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt,
folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung:
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt,
mit Ballen, 16 – 18 cm Stammumfang
- Bäume II. Ordnung:
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt,
mit Ballen, 14 – 16 cm Stammumfang
- Sträucher:
2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 150 cm hoch
- Heister:
2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 – 175 cm hoch
- Obstbäume:
Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt,
12 – 14 cm Stammumfang

Bei Anpflanzungen sind mindestens zu einem Anteil von 80% Bäume und Sträucher aus
Arten der unten aufgeführten Listen zu verwenden. Die Verwendung von Sorten aus die-
sen Arten ist zulässig.

6.2 Pflanzenlisten

- Liste A, Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Fraxinus excelsior*
(Esche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata*
(Winterlinde), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde).

- Liste B, Bäume II. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche),
Populus tremula (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Trau-
benkirsche), *Salix caprea* (Salweide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus tormi-
nialis* (Elsbeere).

- Liste C, Sträucher

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avelana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Schottische Zaubrose), Rosa tomentosa (Filzrose), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

- Liste D, Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Winterrambour, Zuccalmaglios Renette

Birnenarten:

Alexander Lucas, Conference, Gute Luise, Williams Christ, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Vereinsdechantbirne

6.3 Private Grünflächen

6.3.1 Gehölzbestand im südlichen Plangebiet

Kapitel 1.2.3 des Landespflegerischen Planungsbeitrages
Maßnahme 3 des Landespflegerischen Zielkonzeptes

Auf der privaten Grünfläche im Bereich Simrockstraße (Baugebietszufahrt) ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und vor Eingriffen (z. B. Baustofflagerung) entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

Wird durch die Erhaltung von Gehölzen die Baumaßnahme unverhältnismäßig erschwert, so ist eine Beseitigung zulässig, wenn an gleicher bzw. anderer Stelle des Plangebietes eine angemessene Ersatzpflanzung durchgeführt wird.

Dabei sind mindestens 80 % der gesamten Pflanzenanzahl aus den in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze an den Pflanzen darf 10 % der Gesamtanzahl angepflanzter Gehölze nicht überschreiten.

Die Beseitigung von Gehölzen ist bei der Unteren Landespflegebehörde beim Kreis Neuwied anzeige- und abstimmungspflichtig. Ersatzmaßnahmen sind nach den o. g. Vorgaben (s. Kapitel 5.1 und 5.2) vorzunehmen.

6.3.2 Baumhecke am westlichen Gebietsrand

Kapitel 1.2.5 des Landespflegerischen Planungsbeitrages
Maßnahme 5 des Landespflegerischen Zielkonzeptes

Auf der privaten Grünfläche, die an die bebauten Grundstücke (Flurstück Nrn.: 260/2, 260/1, 928/258, 927/256, 254/2) westlich des Plangebietes unmittelbar anschließt, ist auf einer Mindestbreite von 3,0 m eine zweireihige Gehölzpflanzung aus

Pflanzen der Liste A (10 % der Gesamtstückzahl), B (35 %) und C (55 %) anzulegen. Hinsichtlich Sortierung, Pflege etc. gelten die Vorgaben gemäß Kapitel 6.1.

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit je 1,0 m Reihen- und Pflanzabstand zu begrünen.

6.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.4.1 Baumhecke in Plangebietsmitte

Kapitel 1.2.4 des Landespflegerischen Planungsbeitrages
Maßnahme 4 A, B, C des Landespflegerischen Zielkonzeptes

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (6 m Streifen im Bereich der vorgeschlagenen Nord-Süd-Grundstücksgrenzen, Mitte Plangebiet) ist auf einer Breite von 6,0 m eine 4-reihige Gehölzpflanzung aus Pflanzen der Liste A (10 % der Gesamtstückzahl), B (35 %) und C (55 %) anzulegen.

Hinsichtlich Sortierung, Pflege etc. gelten die Vorgaben gemäß Kapitel 5.1 und 5.2.

Der Pflanzstreifen ist im Dreiecksverband mit je 1,0 m Reihen- und Pflanzabstand zu begrünen.

6.4.2 Begrünung der nicht überbaubaren, privaten Flächen (Garten-, Freiflächengestaltung)

Kapitel 1.3.1 des Landespflegerischen Planungsbeitrages
Maßnahme 6 des Landespflegerischen Zielkonzeptes

Für sämtliche Baum- und Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind - soweit nicht anders beschrieben – mindestens 50 % der Gesamtstückzahl aus der Liste A, B und C (s. 5.2) zu verwenden. Der Anteil der Nadelgehölze auf privaten Grundstücken darf 10 % der Gesamtzahl nicht überschreiten. Die Pflanzung buntlaubiger oder panaschierter Sorten ist unzulässig. Bei der Pflanzung von Hecken sind ausschließlich Laubholzarten zu verwenden.

Je 200 m² überschrittener Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung gemäß der Liste A oder B (s. 5.2) zu pflanzen. Sreuo-
bstbäume gemäß Liste D gelten im Sinne dieser Festsetzung als Bäume II. Ordnung.

6.4.3 Einzelbaumpflanzungen auf straßenzugewandten privaten Fläche

Kapitel 1.3.2 des Landespflegerischen Planungsbeitrages
Maßnahme 7 des Landespflegerischen Zielkonzeptes

In den Vorgärten entlang der Rheinblicksraße ist zusätzlich mindestens ein Baum II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.4.4 Heckenpflanzung auf straßenzugewandten privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Grundstücksgrenze zur Rheinblickstraße ist eine Hecke aus Laubholzarten zu pflanzen.

6.4.5 Versiegelte Flächen

Kapitel 1.3.3 des Landespflegerischen Planungsbeitrages
Maßnahme 5 des Landespflegerischen Zielkonzeptes
Auszug

Für private Zuwege und Zufahrten sollen folgende (oder vergleichbare) Materialien verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

Wassergebundene Decken, Schotterrassen, Spurbahnweg mit Beton-Gras-Steinen, Rasenfugenpflaster, Splitt- und Kiesschüttungen, Natur- und Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

(Siehe auch Pkt. D, 2.2)

E) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (6) LBauO)

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

1. Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 3/5 der Trauflänge zulässig, wobei der einzelne Dachaufbau bzw. -einschnitt eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten darf. Von den Ortsgängen ist mindestens ein Abstand von 1/5 der Trauflänge einzuhalten.

Zur Dacheindeckung sind nur dunkelgraue (anthrazit) bis schwarze Materialien zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Metaldeckungen. Nicht zulässig sind Kunststoffe und Bitumpappe.

Im gesamten Planbereich ist auf Hauptgebäuden nur das geneigte Dach (einschließlich gegeneinander versetzter Pultdächer) zulässig.

Die Dachneigung ist nur von 15° - 35° zulässig.

Gegenüberliegende Dachflächen eines Baukörpers müssen die gleiche Neigung haben.

2. Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen sind weiß zu gestalten.

Als Materialien sind Putz, Sichtbeton und Sichtmauerwerk zulässig. Werkstoffimitationen sind nicht zulässig.

Als Ausnahme können untergeordnete Teile der Fassade mit Holz verschalt werden (hellgrau oder dunkelbraun), wenn der überwiegende Teil der einzelnen Fassadenseiten eines jeden Geschosses weiß gestaltet ist.

Die o. g. Festsetzungen zur Fassadengestaltung gelten nicht für überwiegende Holz-, Metallkonstruktionen.

Der sichtbare Teil des Untergeschosses ist in Material und Farbe sowie Format und Art der Fenster entsprechend der Erdgeschoßfassade zu gestalten.

F) Hinweise

1. **Verbandsgemeindeverwaltung, Unkel
Verbandsgemeindewerke**

Der Kanalananschluß an die Rheinblickstraße ist nur mit zusätzlichem Aufwand möglich. Die Kellerentwässerung muß im Einzelfall überprüft werden, ansonsten wird eine Abwasserhebeanlage notwendig sein. Sollte in der oberen Bauzeile eine rückwärtige Entwässerung durchgeführt werden, muß für die Verbandsgemeindewerke ein Zugang zu den Abwasserleitungen gesichert werden. Gleiches gilt für die Abwasserleitungen in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, falls diese nicht an die Ortsgemeinde übertragen werden. Auf jeden Fall ist den Verbandsgemeindewerken die Fertigstellung der Abwasserkanäle anzuzeigen, damit diese abgenommen werden können.

2. **Geologisches Landesamt, Mainz**Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:

Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, daß die Wärmeträgerflüssigkeit im Primärkreislauf nach der alten Einstufung der Wassergefährdungsklasse = entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Bearbeitet:

Planungsbüro Jungheim
53604 Bad Honnef, den 27.09.1999

Anerkannt:

Ortsgemeinde Rheinbreitbach
53619 Rheinbreitbach, den 23. Nov. 98

Jansen
.....
Ortsbürgermeisterin

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesem Text, wird hiermit ausgefertigt.



Ortsgemeinde Rheinbreitbach
53619 Rheinbreitbach, den 28. Sep. 99

Jansen
.....
Ortsbürgermeisterin