

Textliche Festsetzungen
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes

"In der Besserei"

Verbandsgemeinde: Unkel
Gemeinde: Rheinbreilbach
Fluren: 6 und 7

Aufgestellt: Gesetzliche Grundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:
Gemäß §§ 1 (3), 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I, S. 1763) geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 1763).

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:
Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 86 (1) und (6) Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307).

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:
Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPFIG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

Gesetzliche Grundlagen des Satzungsbeschlusses:
Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung der Gemeindeordnung und der Landkreisordnung vom 21.12.1978 (GVBl. S. 770).

Gehört zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89

G l i e d e r u n g

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 2.0 Zahl der Vollgeschosse, Maß der baulichen Nutzung
- 3.0 Nebenanlagen und Nebengebäude u. ä.
 - 3.1 Einfriedungen
 - 3.2 Mülltonnenplätze u. ä.
 - 3.3 Türüberdachungen
 - 3.4 Untergeordnete Gebäudeteile
- 4.0 Garagen
- 5.0 Grünflächen, Bepflanzung
- 6.0 Verkehrsflächen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Sichtdreiecke
- 7.0 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- 8.0 Drempe
- 9.0 Gebäudehöhe
- 10.0 Firstrichtung
- 11.0 Äußere Gestaltung
 - 11.1 Dacheindeckung
 - 11.2 Fassadenmaterial
- 12.0 Mit Leitungsrecht belastete Fläche
- 13.0 Hinweise

Anlagen

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89

1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Satz 5 angeführte Ausnahme ist im Plangebiet nicht zulässig.

2.0 Zahl der Vollgeschosse, Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe sowie die Geschößflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstwerte (zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse siehe auch Ziffer 11.0).

3.0 Nebenanlagen und Nebengebäude

Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 (5) BauNVO zulässig:

- a) Einfriedungen
- b) Mülltonnenplätze
- c) Türüberdachungen
- d) Anlagen für die Kleintierhaltung bis max. 30 m³ umbauten Raums und bis zu einer Höhe von 2,5 m.
- e) Gartenhäuschen bis max. 30 m³ umbauten Raums und bis zu einer Höhe von 2,5 m.

Die unter d) und e) angeführten Nebenanlagen sind auf der Fläche zwischen Gebäude und seitlicher Grundstücksgrenze und in der Vorgartenfläche nicht zulässig.

Je Baugrundstück ist nur eine der unter d) und e) genannten Nebenanlagen zulässig.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Preisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89

3.1 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Straßen- und Grünflächen 0,8 m Höhe nicht übersteigen. Die übrigen Einfriedungen sind bis maximal 1,6 m Höhe zulässig.

Es wird empfohlen, die Einfriedungen herzustellen durch:

- Anpflanzungen oder sie abzapflanzen)
- Holzzäune aus Rundhölzern)keine Festsetzung

Die Verwendung von:

- rohen Betonflächen
- Asbestzementplatten
- Schilfrohrmatten
- Metall in Form von Profilblechen

ist unzulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Fußwege sind, wenn sie höher als 0,8 m sind, mit Schling- oder Kletterpflanzen der Liste F zu begrünen oder mit Heckenpflanzen einheimischer Laubgehölze abzapflanzen (siehe Anlage Pflanzliste).

3.2 Mülltonnenplätze

Mülltonnen, Behälter für Abfälle, Gefäße, Tanks auf privaten Grundstücken sind sichtgeschützt aufzubewahren.

3.3 Türüberdachungen

Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff sind unzulässig.

3.4 Untergeordnete Gebäudeteile

Erker, Balkone, Freitreppen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis max. 1,5 m auf max. der halben Baukörperseite überschreiten, sofern keine sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89

4.0 Garagen

Die Errichtung von Garagen ist, sofern keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, nur zulässig

- innerhalb der überbaubaren Flächen
- auf Flächen zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und Hauptgebäude auch wenn sie nicht als überbaubare Flächen ausgewiesen sind.

Garagen müssen zwischen Einfahrt und Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, auch dann, wenn der Abstand der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie geringer festgesetzt ist. Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB möglich;

Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen eines Grundstückes errichtet werden, wenn diese zur Errichtung der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes erforderlichen Garagenzahl bauordnungsrechtlich nicht ausreicht;

5.0 Grünflächen, Bepflanzungen (siehe Anlage Pflanzliste)

Für das öffentliche Grün wird ein Pflanzgebot und dauernde Unterhaltung festgesetzt.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, der Stellplätze für Kfz sowie der zulässigen Nebenanlagen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen darf 25 % der Gehölzflächen nicht überschreiten.

Je 150 qm überschrittene unbebaute Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1 Baum I. Ordnung
oder | (siehe Anlage Pflanzliste A) |
| 2 Bäume II.Ordnung
und | (siehe Anlage Pflanzliste B) |
| 5 Obst- oder Ziergehölze | (siehe Anlage Pflanzliste C). |

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89

Starkwüchsige Obstgehölze (z.B. Süßkirsch-Hochstämme) gelten i.S. dieser Festsetzungen als Bäume I. Ordnung. Alternativ zu den in Pflanzliste B genannten Bäumen II. Ordnung können auch mittelgroße Obstgehölze (Pflaumen, Mirabellen, Apfel) verwendet werden.

Für die privaten Vorgartenflächen wird empfohlen, diese zu mindestens 50 % als Rasen- bzw. Wiesenflächen einzusäen.

6.0 Verkehrsflächen, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, Sichtdreiecke

Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Randbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Verringerung der Böschungsneigung auf den Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere zur Errichtung der Haus- und Garagenzuwegungen sind maximal bis zum Niveau der Verkehrsfläche erlaubt.

Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen in der seitlichen Abstandsfläche sowie 5,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus (insbesondere zur Schaffung hausangrenzender Freiflächen) sind in der Falllinie (-Senkrechte zur Höhenlinie) gemessen bis 1.0 m zulässig.

Eventuell notwendige straßenseitige Stützmauern sind zulässig. Ihre zulässige Höhe entspricht dem Maß der maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedungen sind im Bereich der Sichtdreiecke nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Hochstämmige Baumpflanzungen sind von dieser Einschränkung nicht betroffen.

7.0 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

7.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform für Wohngebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer (z. B. Walm-, Sattel-, versetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 28° bis zu 45° zulässig.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89

Für Garagen, Dachaufbauten und Nebengebäude sind auch Flach- oder flachgeneigte Dächer zulässig.

Im Bereich der Flurstücke 25/11, 25/12, 32/1 und 32/2 ist als Dachform für Wohn- und Nebengebäude zusätzlich Flachdach oder flachgeneigtes Dach von 0° - 28° zulässig.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist nur eine Dachneigung von 32°-38° zulässig, es sei denn, die betroffenen Nachbarn einigen sich im Rahmen der allgemein zulässigen Dachneigung (bis max. 45°) auf einen anderen Dachneigungsbereich mit einer maximalen Differenz von 6°.

7.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen $> 32^\circ$ zulässig,

- wenn das Dachgeschoß ein Vollgeschoß ist oder als solches zulässig wäre
oder
- an der Gebäudeseite, deren Gebäudeaußenwandhöhe $\leq 4,8$ m ist.

Sie dürfen als Einzel- oder durchlaufende Gauben errichtet werden. Die Summe ihrer Einzelbreiten darf jedoch höchstens $\frac{3}{5}$ der Länge des traufseitigen Gebäudeaußenwandabschnittes betragen.

Bei Walmdächern darf die Breite der Gauben max. $\frac{2}{5}$ der Länge des traufseitigen Gebäudeaußenwandabschnittes betragen. sie dürfen jedoch nicht in den abgewalmten Bereich hineinragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von den Giebelwänden einhalten. Der Abstand der Einzelgauben untereinander muß mindestens 1,0 m betragen.

Die Dachgaube darf, in der Vertikalen gemessen, ab Oberkante Fußboden bis Oberkante Gaubendachhaut eine maximale Höhe von 3,2 m erreichen, jedoch das Niveau des Hauptfirstes nicht überschreiten.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89

8.0 Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 0.7 m (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut) zulässig.

Die Beschränkung der zulässigen Drempelhöhe gilt nicht für Rücksprünge der Giebelwand, wenn die Länge des rückspringenden traufseitigen Außenwandabschnittes 1/3 der gesamten Trauflänge nicht übersteigt.

9.0 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (e(m)) darf die entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Bilder 1 u. 2). Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zum (nach den zulässigen Bodenmodellierungen) vorhandenen Gelände (= OKG).

Die Höhe der Gebäudeaußenwand c wird gemessen vom Schnittpunkt des Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut bis zum nach den zulässigen Bodenmodellierungen vorhandenen Gelände. Sie darf - je nach höchstzulässiger Geschößzahl - folgende Höhen nicht überschreiten:

- I (höchstens ein Vollgeschoß) eine Höhe von
c = 4,0
- II (höchstens zwei Vollgeschosse)
c = 7,0 m
- II_D (höchstens zwei Vollgeschosse, wovon das zweite in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoß entsprechen muß)
c = 5,0 m
- III_D (höchstens drei Vollgeschosse, wovon das dritte in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoß entsprechen muß) eine Höhe von
c = 7,5 m.

Die angegebene Gebäudeaußenwandhöhen beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Gebäudeaußenwandabschnittes.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 80

10.0 Firstrichtung

Die Firstrichtung für Einzelhäuser ist freigestellt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Straße anzuordnen. es sei denn, die betroffenen Grundstückseigentümer einigen sich anderweitig (d. h. auf eine einheitliche Firstrichtung senkrecht zur Straße bzw. parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze).

11.0 Äußere Gestaltung

Bauliche Anlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten, daß sie sich in ihre Umgebung einfügen und das Landschaftsbild nicht stören.

Mit der Angabe D in der Nutzungsschablone wird festgesetzt, daß bei voller Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein Vollgeschoß in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoß entsprechen muß.

11.1 Dacheindeckung

Als Bedachungsmaterialien geneigter Dächer sind nur zulässig:

- Schiefer
- Kunstschiefer) in den Farben schwarz.
- Dachziegel) anthrazit. dunkelbraun

Als Bedachungsmaterialien für Flachdächer sind nur zulässig:

- Kies
- Bepflanzung

11.2 Fassadenmaterial

Als Fassadenmaterialien sind nur zulässig:

- Naturstein
- Putz
- Kalksandstein
- Holz
- unglasiertes vollfugiges Ziegelmauerwerk

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwed, 13. 07. 89

Für untergeordnete Bauteile (z. B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze usw.) sind außerdem zulässig:

- Sichtbeton
- Natur- und Kunstschiefer

12.0 Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Für die im Plan bezeichnete Fläche an der östlichen Grenze des Flurstückes 23/3 ist ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzt.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer der mit Leitungsrecht belasteten Fläche sind dazu verpflichtet, auf dieser Fläche die Verlegung der Leitung (einschl. erforderlicher Schächte) sowie alle daran erforderlichen (Unterhaltungs-) Arbeiten zuzulassen. Die bezeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

13.0 Hinweise

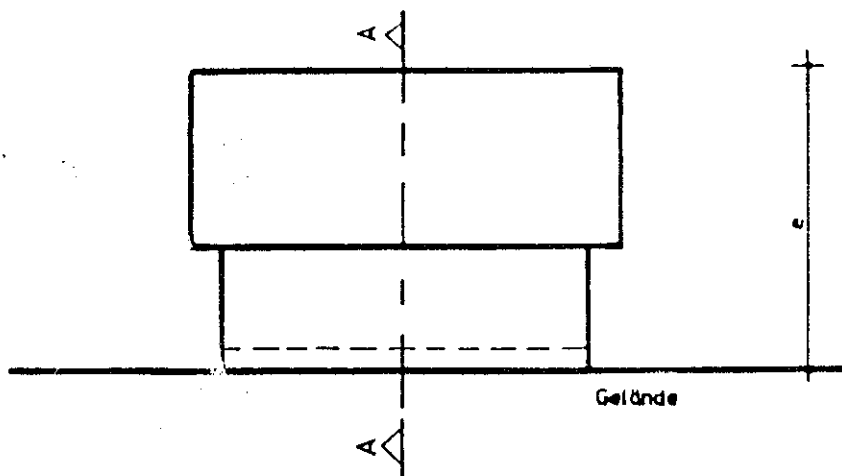
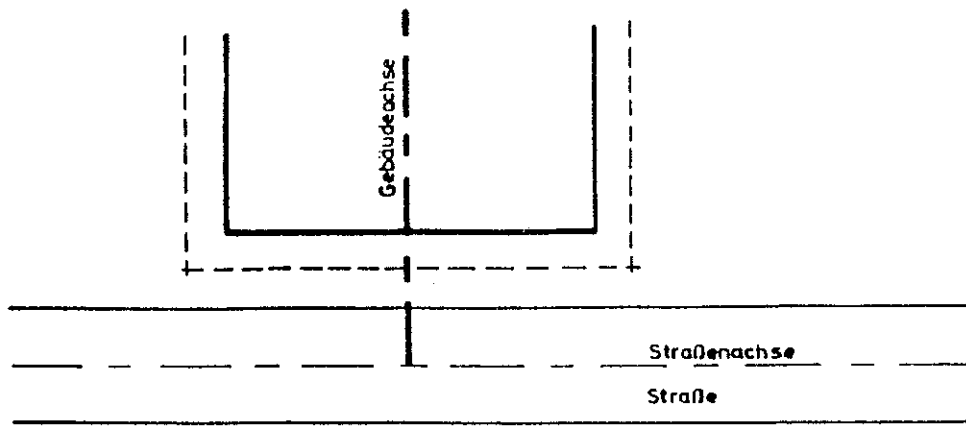
Die Grundstückseigentümer werden auf ihre Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz hingewiesen, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Diese Meldung ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, 54 Koblenz zu erstatten.

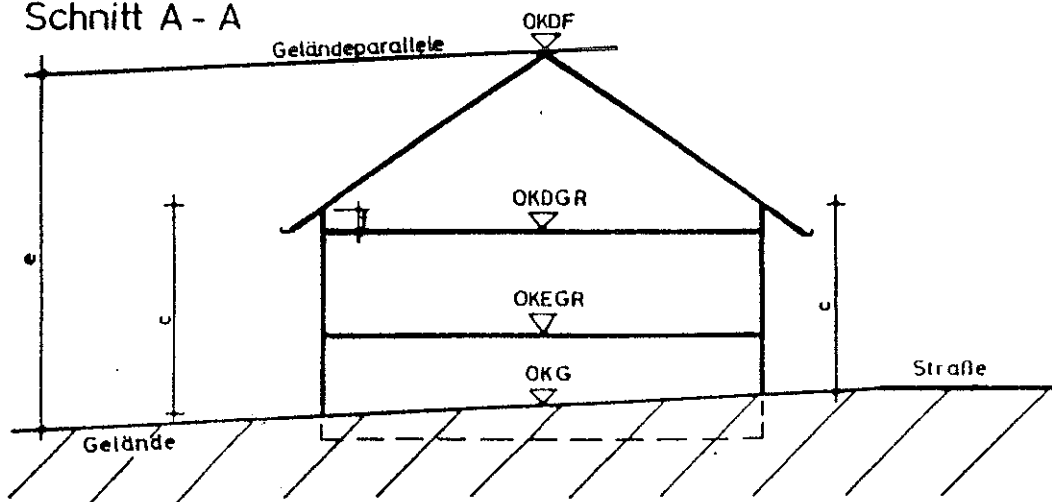
Anlagen: - Bilder 1 und 2 (Erläuterungen der Gebäudehöhenmaße)
- Pflanzliste

Sinzig, den 21. November 1988

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89



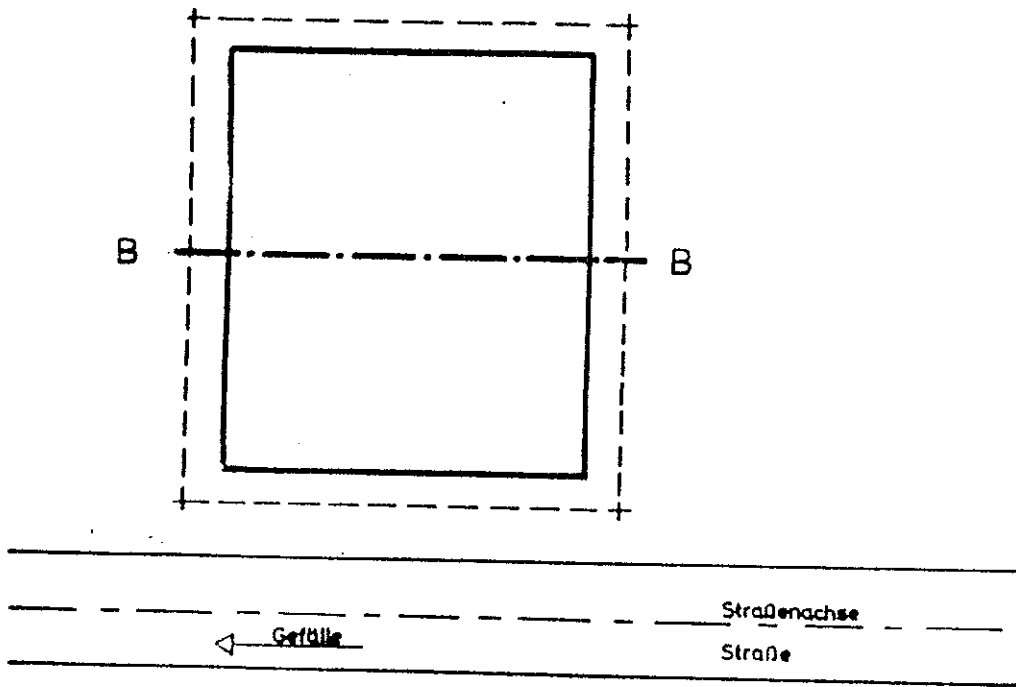
Schnitt A - A



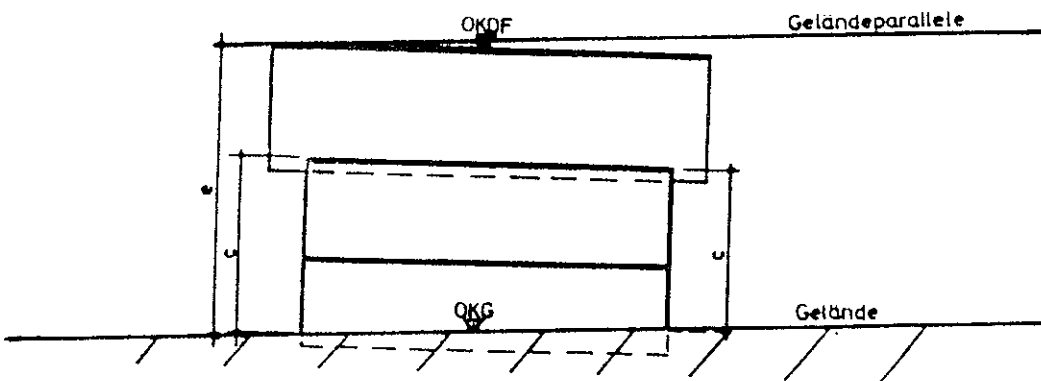
c = Höhe der Gebäudeaußenwand
 e = Gebäudehöhe

OKEGR = Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden
 OKDGR = " Dachgeschoß- "
 OKDF = " Dachhaut am First
 OKG = " Gelände

Keine Bedenken
 wegen Rechtsverletzung
 Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89



Schnitt B-B



Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89

Liste A Großbäume

Traubeneiche	Quercus petraea
Weißbuche	Carpinus Betulaceae ("Fastigiata")
Winterlinde)	Tilia Cordata ("Glenleven", "Greenspire")
Steinbuche)	
Raßkastanie	Aesculus Hippocastanaceae

Liste B Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus colurna
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Liste C Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Eschenahorn	Acer negundo
Birke	Betula verrucosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Liste D Gehölze

Felsenbirne	Amelanchier canad.
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weissdorn	Crataegus monogyna
Deutzie	Deutzia kalmiiiflora
Forsythie	Forsythia intermedia
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus lemoinei
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Schlehe	Prunus spinosa
Alpenjohannisbeere	Ribes Alpinum 'Schmidt'
Hundsrose	Rosa Canina
Vielbl. Rose	Rosa multiflora
Glanzrose	Rosa nitida
Weinrose	Rosa rubiginosa
Spierstrauch	Spiraea arguta
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weigelia	Weigela 'Eva Rathke'

Königsberg

Liste E Gehölze

Felsenbirne	Amelanchier canad.
Kornel-kirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weissdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Vielbl. Rose	Rosa multiflora
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Liste F Schling-u.Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii'

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 13. 07. 89

GEMEINDE RHEINBREITBACH
VERBANDSGEMEINDE UNKEL


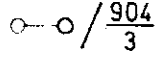

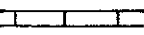
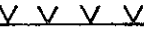


BEBAUUNGSPLAN
IN DER BESSEREI
I. ÄNDERUNG

GEMARKUNG : RHEINBREITBACH
FLUREN : 6 UND 7
MASSTAB : 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

DIE MIT (H) BEZEICHNETEN ERLÄUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Flurgrenze	(H)
	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer	(H)
	Überdachung, offene Halle	(H)
	Mauer	(H)
	Zaun	(H)
	Wohngebäude	(H)
	sonstige bauliche Anlagen	(H)

BAUGEBIETE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

max. Dachneigung s. Textl. Festsetzung Ziffer 70

z.B. 11,0	max. Gebäudehöhe [m]
0,4	Grundflächenzahl
z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl
I	Höchstens ein Vollgeschoß
II	Höchstens zwei Vollgeschosse
IID	Höchstens zwei Vollgeschosse, wovon das zweite in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoss entsprechen muß
IIID	Höchstens drei Vollgeschosse, wovon das dritte in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoss entsprechen muß

BAUWEISE, BAUGRENZE

Baugrenze



offene Bauweise
nur Einzelhäuser
zulässig

III D

...ungeschnitten entsprechen muß.

Höchstens drei Vollgeschosse,
wovon das dritte in seinem äußeren Erscheinungsbild einem
Dachgeschoß entsprechen muß.

BAUWEISE, BAUGRENZE

Baugrenze o offene Bauweise
▲ nur Einzelhäuser
E zulässig

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Beschäftigtenzahl
Gebäudehöhe (s. Textziff. 90)	Bauweise

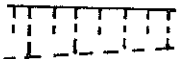
ERSCHLIESSUNG



Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche



Fußweg



Fläche für Aufschüttung



Fläche für öffentliches Parken

R=6.0


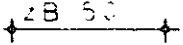



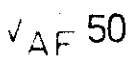


Radius [m] (H)

GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünfläche

SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze (H)
-  Maßangabe [m]
-  Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
-  Plangebietsgrenze
-  von jeder Sichtbehinderung freizuhalten Fläche
-  für die Ermittlung der Anfahrtsicht zugrunde gelegte Geschwindigkeit (H)
-  Verknüpfung von Gebieten übereinstimmender Nutzung
-  Mit Leitungsrecht belastete Fläche (siehe Textziffer 12,0)