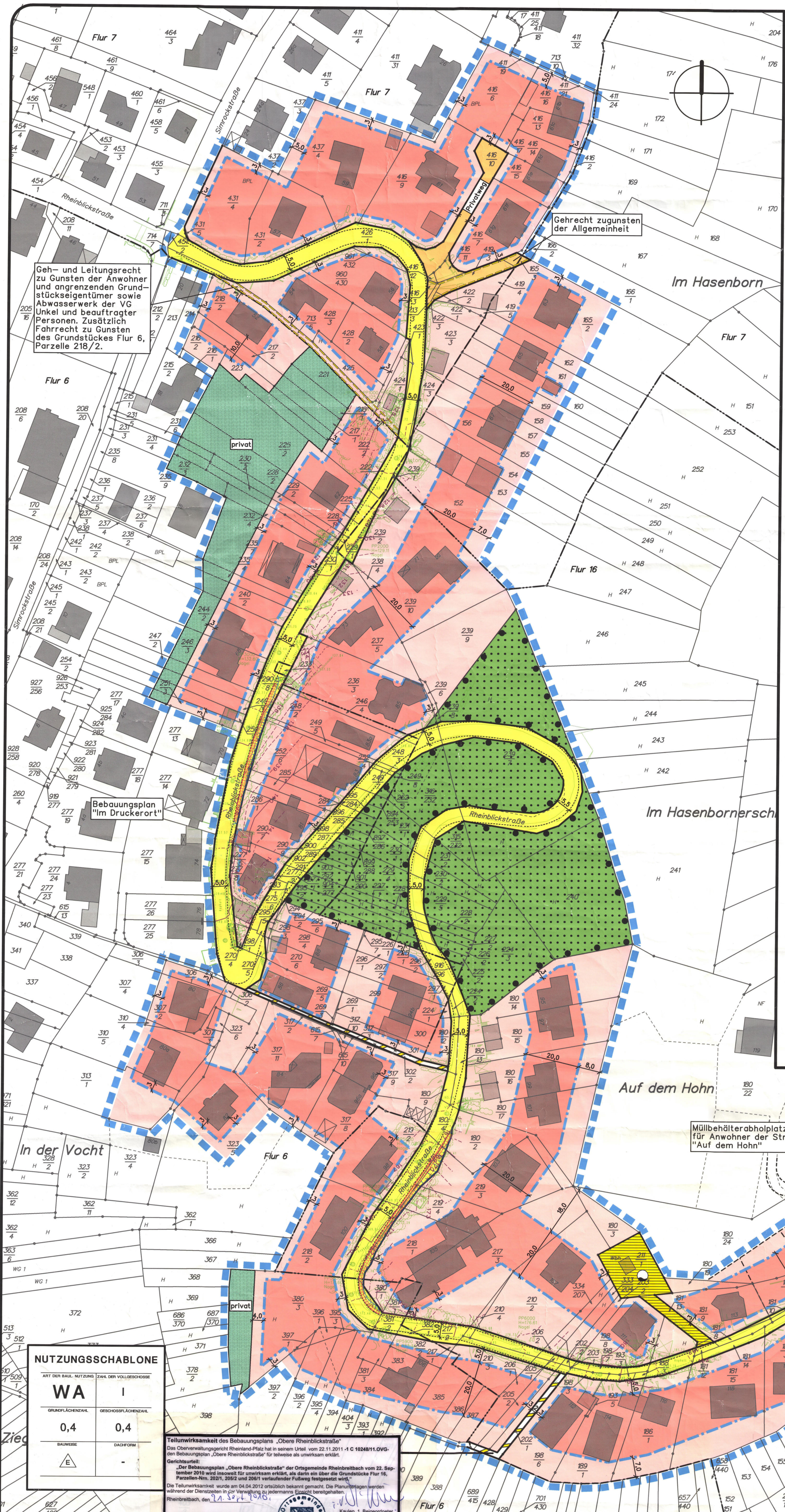


BEBAUUNGSPLAN "OBERE RHEINBLICKSTRASSE"



VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk
Die Darstellung der Grenzen und die Beschriftung der Parzellen sind dem Katasteramt...
Rheinbreitbach, den 11. MAI 2010

2 Aufstellungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am 12.03.1990 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen...
Rheinbreitbach, den 11. MAI 2010

3 Verfahren
Der Bebauungsplanentwurf wurde am 15.11.1990 vom Ortsgemeinderat...
Rheinbreitbach, den 15. SEP. 2010

4 Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplan ist Entwurf einschließlich der Festsetzungen...
Rheinbreitbach, den 15. SEP. 2010

5 Satzungsbeschluss
Der Ortsgemeinderat hat am 11. SEP. 2010 den Bebauungsplan...
Rheinbreitbach, den 15. SEP. 2010

6 Ausfertigung
Es wird bezeugt, dass der Bebauungsplan...
Rheinbreitbach, den 15. SEP. 2010

7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 22. SEP. 2010 gemäß § 10 (3) BauGB...
Rheinbreitbach, den 15. SEP. 2010

ZEICHENERKLÄRUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,4 Grundflächenzahl GRZ max.
0,4 Geschosshöhenzahl OFZ
I Zahl der Vollgeschosse (die Höchstzahl)
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
Straßenverkehrsfläche
Fußweg
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche -
Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers
Stützmauer / Stützweil
Schwarz gestrichelte Linien innerhalb festgesetzter Straßenverkehrsfläche: optionaler Fahrbahnrand gemäß Straßenverkehrsplanung (nur informative Darstellung)

Privatweg
Wasserbehälter
Müllbehälterabplatz
öffentliche Grünfläche - Straßenbegrenzung
private Grünfläche
Anpflanzung von Bäumen (vorgeschlagene Standorte, Abweichungen möglich)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Wald
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Höhenslinie
Tachymetrische Bestandsaufnahme

Geh- und Fahrrecht zugunsten der rückwärtigen Parzellen 180/22 (ehem. 180/20), 180/24 (ehem. 180/21), 176 sowie der Rettungsdienste

Müllbehälterabplatz für Anwohner der Straße "Auf dem Hohn"

Flur 16

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
WA	I
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
0,4	0,4
BAUWEISE	DACHFORM
E	

Teilwirksamkeit des Bebauungsplans „Obere Rheinblickstraße“

Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hat in seinem Urteil vom 22.11.2011 - 1 C 10248/11 - die Teilwirksamkeit des Bebauungsplans „Obere Rheinblickstraße“ für teilweise als unwirksam erklärt.

Geschäftsverteilung:
Der Bebauungsplan „Obere Rheinblickstraße“ der Ortsgemeinde Rheinbreitbach vom 22. September 2010 wird insoweit für unwirksam erklärt, als darin die über die Grundstücke Flur 16, Parzellen-Nrn. 2021, 2062 und 2061 verlaufende Fußweg festgesetzt wird.

Die Teilwirksamkeit wurde am 04.04.2012 öffentlich bekannt gemacht. Die Planunterlagen werden während der Dienstzeiten in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Rheinbreitbach, den 12. SEP. 2012

TEXTFESTSETZUNGEN

- #### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung wird "WA - Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1 REGELUNG VON UNZULÄSSIGKEITEN (§ 1 (5) und (6) BAUNVO)**
Gemäß § 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauNVO werden alle nach § 4 (3) BauNVO ausstrahlende zulässigen Nutzungen für im Plangebiet zusätzlich existierende Betriebe des Betriebsunternehmens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen.
Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die der Verzung des Gebietes dienenden Läden sowie Schenk- und Speisewirtschaften für im Plangebiet unzulässig erklärt.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)**
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHLE**
Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHLE**
Die max. zulässige Geschosshöhenzahl beträgt 0,4.
- 2.3 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist zulässig, wenn es sich dabei um ein durch die natürlichen Gegebenheiten bedingtes Mittel mehr als 1,40 m über die Geländehöhe hinausragendes Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) BauNVO handelt (§ 3 (1) BauGB). Demzufolge ist in diesem Fall eine Geschosshöhenzahl bis 0,5 zulässig.
- 3. BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und 22 BauNVO)**
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4. FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN UND STÜTZKÖRPER ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziffer 11 BauGB)**
Zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers notwendige Böschungen und Stützmauern sind im Bebauungsplan auf Grundlage einer Straßenverlaufplanung zuzulassen als Teil der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.
- 5. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 14 BauGB)**
Im Bereich der Wendestelle wird eine Fläche als Müllbehälterabplatz für die Anwohner der Straße „Auf dem Hohn“ festgesetzt (siehe auch Hinweis „Abfallwirtschaft“ im Bebauungsplan in der entsprechenden Rubrik „Hinweise“).
- 6. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB)**
- Im Nordosten des Geltungsbereichs wird auf den Parzellen 4162, 4163, 7133, 4183, 4223 und 1653 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
 - Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird auf den Parzellen 7135 und 4241 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner und angrenzenden Grundstückseigentümer sowie des Abwasserwerks festgesetzt. Auf der Parzelle 7135 wird außerdem ein Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückes Flur 6, Parzelle 218/2 festgesetzt.
 - Im Südosten des Geltungsbereichs wird auf den Parzellen 176 und 180/23 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der rückwärtigen Parzellen 180/22 (ehem. 180/20), 180/24 (ehem. 180/21), 176 sowie der Rettungsdienste festgesetzt.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB)**
- 7.1 BEPFLANZUNG DER STRASSENBÖSCHUNGEN**
Als Ersatz für vorzuhaltende Geh- und Straßenschilder sind die Straßenschilder mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste A zu begrünen.
- 8. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)**
- 8.1 ERHALT DER EICHENMISCHWALDBESTÄNDE**
Die im Bebauungsplan durch entsprechende Symbole gekennzeichneten Eichenmischwaldbestände sind dauerhaft zu erhalten.
- 9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRSLINIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**
Für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen und Nachweise“ November 1989 sind in der Luftschallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ November 1989 an das aus dem ersten Schallschirm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schallschirm-Maß L_{eq} zu achten.
Bei Außenanlagen sind aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schallschirmung bestehende, gelten die Anforderungen nach Tabelle 8 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ November 1989 an das aus dem ersten Schallschirm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schallschirm-Maß L_{eq} zu achten.
Hinweis: Bei zum Schlafen genutzten Räumen, die keine Fenster zum Luftraum in Richtung Osten haben, wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Diese müssen oberhalb der Lüftungseinrichtung an der Luftschallschirmung der Außenanlage des jeweiligen Lüftungsbereiches gemäß Tabelle 8 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ November 1989 angeschlossen werden.

PFLANZLISTE A

Artenliste heimischer Gehölzarten

Artenname	Artenname
Ahorn	Acer platanoides
Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Corylus avellana
Röhleiche	Fraxinus excelsior
Eiche	Quercus petraea
Traubeneiche	Quercus robur
Stieleiche	Fal. sordida
Waldreiserle	Salix caprea
Blaubeere	Myrica carolinensis
Waldspindelbaum	Cornus sanguinea
Hainleite	Corylus avellana
Zwerg-Hainleite	Cornus stolonifera
Engelhölzer	Crataegus monogyna
Waldreiserle	Euonymus europaeus
Gemeine Heckenrose (Strauch)	Lonicera xylosteum
Schale	Prunella spinosa
Handrose	Rosa canina
Waldreiserle	Rosa rugosa
Waldreiserle	Rubus idaeus
Waldreiserle	Rubus fruticosus
Waldreiserle	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana

HINWEISE

- Fußweg:** Details für die Anschlüsse der Fußwege an die Rheinblickstraße müssen im Rahmen der Bauleitung bestimmt werden.
- Öffentlichkeitsvermerk:** Es ist dringend zu empfehlen, Stützpläne mit öffentlichen Beteiligungen (Bürgerhaushalt, Bürgerhaushalt, Bürgerhaushalt) zu erstellen. Gemäß § 10 (4) BauNVO sind die Beteiligungen, die die Wasserdrucksicherheit des Bodens wesentlich beeinträchtigen, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet, „mit Wasser sparsam umzugehen“. Der Anteil von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassenen Anlagen in die Kanalisation eingeleitet werden. Unter diesen Voraussetzungen besteht gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz die Pflicht, das Regenwasser in die Kanalisation zu leiten. Es wird empfohlen, auf den Baugrundverhältnissen begründete Entwürfe zur Rückhaltung und Verrieselung von unbelastetem Niederschlagswasser anzulegen. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. In Zisternen gesammeltes Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung verwendet werden. Die Mästen oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Die innerstädtische Verwendung von Regenwasser ist den Verordnungen des Landes Rheinland-Pfalz vom 13.07.2005 aus hydrologischer Sicht keine grundsätzliche Einwirkung zur Gewässerung von Erdweilen anzuzulassen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).
- Kampfmittelkunde:** Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten und sonstige Bodenarbeiten sind mit entsprechendem Vorsicht gesteuert. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelkunde zu benachrichtigen.
- Höhenschichtlinien:** Die Höhenfestlegung erfolgt auf Grundlage der tachymetrischen Geländeaufnahme im Auftrag der KARST Ingenieure GmbH.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2005), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1988 (GVBl. S. 365), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 27. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausweisung der Schutzgebiete und die Darstellung des Schutzgebietes (SchutzG) vom 18. Dezember 1990 (GVBl. S. 156), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landeswassergesetz (LWG) vom 18. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 200), in der derzeit gültigen Fassung.
- Waldschutzgesetz (WaldSchG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 285), in der derzeit gültigen Fassung.
- Waldgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 07. Oktober 2009 (GVBl. S. 395), in der derzeit gültigen Fassung.
- Landeswassergesetz (LWG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2009 (GVBl. S. 533), in der derzeit gültigen Fassung.

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "OBERE RHEINBLICKSTRASSE"

ORTSGEMEINSCHAFT RHEINBREITBACH
VERBANDSGEMEINSCHAFT UNKEL/RHEIN

STAND: SCHLUSSENTWURF (EMAS) § 3 (1) BAUGB
MSTAB: 1:500 FORMAT: A3 (148x210 mm) PROJ.-NR.: 1164 DATUM: 09.09.2010

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
VEREINBARUNG UND LANDSCHAFTSPLANUNG

SEBASTIAN ROSTERBAUER
TELEFON 0261 939-100
FAX 0261 939-100
INFO@karst-ingenieure.de
WWW.karst-ingenieure.de