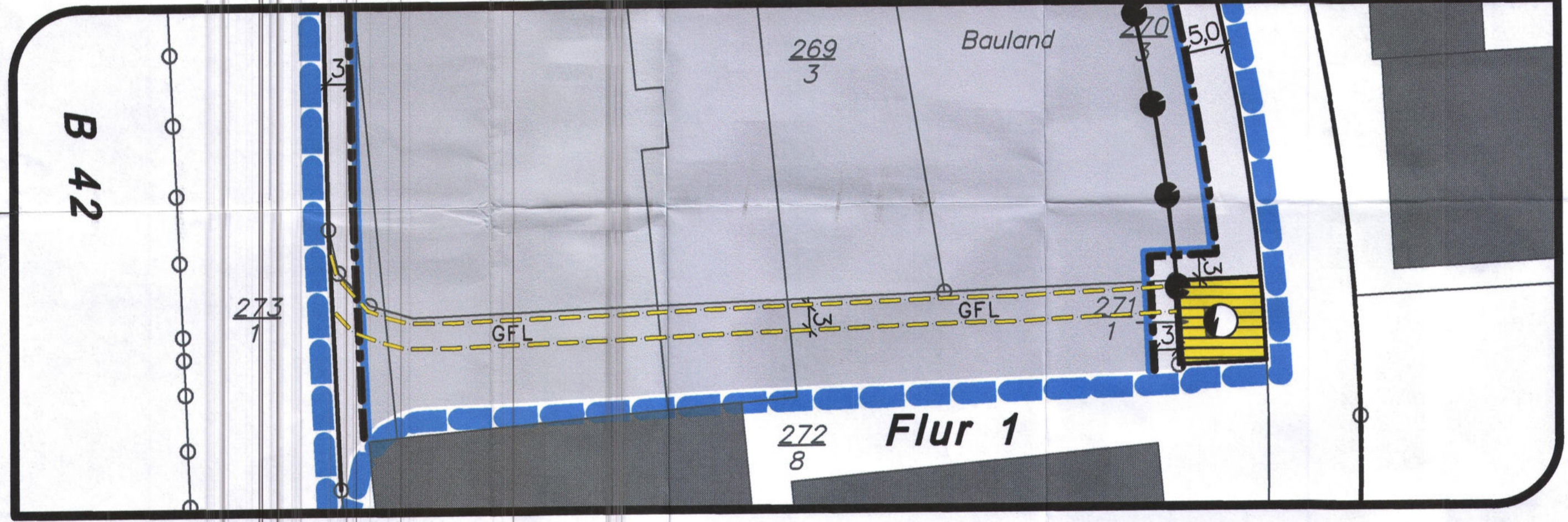
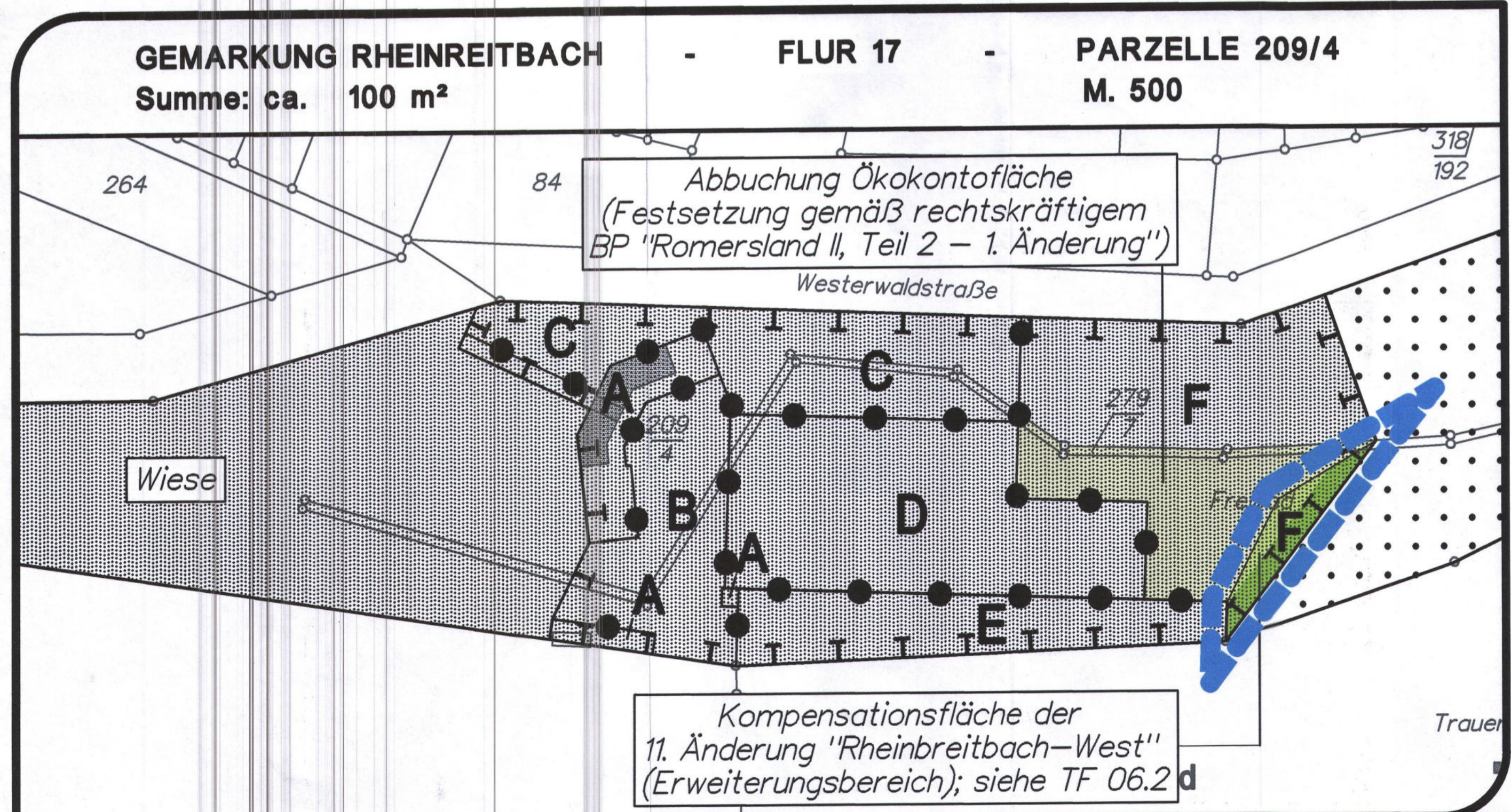


PLANZEICHNUNG ZUR FESTSETZUNG VON BAURECHT AUF ZEIT



Externe Kompensationsfläche



ZEICHENERKLÄRUNG

- GE = Gewerbegebiet
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) max.
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) max.
- III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH/Attikahöhe Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe/Attikahöhe)
- FH Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flurgrenze
- Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation -
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- z.B. 1 Ordnungsziffer
- Abbuchung Ökokontofläche (Festsetzung gemäß rechtskräftigem BP "Romersland II, Teil 2 - 1. Änderung")
- Öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

TEXTFESTSETZUNGEN

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Grund- und Geschossflächenzahlen sind bis zu ihren Höchstwerten zulässig, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche verwirklicht werden können.
Im Geltungsbereich ist innerhalb der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen eine maximal 3-geschossige Bebauung möglich.
 - HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Ordnungsbereich 1:
- Traufhöhe/Attika: max. 10,00 m
- Firsthöhe: max. 12,50 m
Ordnungsbereich 2:
- Traufhöhe/Attika: max. 14,50 m
- Firsthöhe: max. 14,50 m
Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:
- Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante First)
- Attikahöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (unberücksichtigt bleiben technische Aufbauten)
und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugs punkt.
Als unterer Maßbezugs punkt gilt:
die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche der Straße „Maarweg“.
Über der max. zulässigen Trauf-/Attikahöhe ist die Errichtung eines Vollgeschosses unzulässig.
 - STELLPLÄTZE - GARAGEN - NEBENANLAGEN**
Im Geltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 - BAURECHT AUF ZEIT**
Die bestehende Leitungsstrasse sowie Transformationsstation werden mit Baurecht auf Zeit festgesetzt. Die Einhaltung der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche - mit den damit verbundenen Anforderungen an die Bebaubarkeit - gilt solange, wie die bestehende Trasse und Transformationsstation vorhanden sind. Erst nach der jeweiligen Standortverlagerung (außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs) kann die Fläche gemäß den vorgesehenen Festsetzungen genutzt werden.
 - GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - ANPFLANZUNGEN**
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen, Lagerflächen und des Zugangs sind als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf privaten Parkplätzen im Gewerbegebiet ist für je 4-6 Stellplätze oder je 100-150 m² Parkplatfläche ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Bepflanzung hat nach Auswahl der Artenlisten unter vorwiegender Verwendung von regionstypischen Laubgehölzen zu erfolgen.
Für die als verbindlich ausgewiesenen Festsetzungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis einer fachgerechten Grünordnung zu erbringen.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 06.2 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME**
Im zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereich F des Flurstücks 209/4 (Flur 17, Gemarkung Rheinbreitbach) ist eine dauerhafte Offenhaltung der Flächen (Rückzug des bestehenden Jungwuchses, bzw. generelles Offenhalten des Geländes u. A. auf den Stock setzen von Strüchern) vorzusehen. Gehölzschnitte sind zu entfernen. Die vereinzelte Anlage von Totholzhaufen ist jedoch zulässig.
Herstellungs- und Pflegehinweise: Zum Schutz der Fläche vor unberechtigtem Zugang ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Zaunanlage erforderlich. Der Rückschnitt des Brombeeraufwuchses ist im Mai/Juni unter Beachtung möglicher Vogelnester zulässig. Nistkästen sind dauerhaft zu reinigen und zu pflegen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- DACHFORM UND GESTALTUNG**
Die Dachdeckung darf nur in gedecktem Farbton ausgeführt werden. Grelle Farben sind nicht zulässig.
Für alle Flachdächer ist auf mindestens 60 % der Dachfläche eine Dachbegrünung vorzusehen. Photovoltaikanlagen und vergleichbare Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf dem gesamten Dach, auch im Bereich der Dachbegrünung, zulässig.
 - ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
Außenstriche, Außenputze und Verblendungen dürfen nicht überwiegend in grellen und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.
Fenster- und türlose Fassadenbereiche mit einer Fläche von mehr als 100 m² sind wenigstens zu 30 % zu begrünen (z.B. mit Wildem Wein, Waldrebe, Gelbblat).
 - EINFRIEDUNGEN**
Im Geltungsbereich dürfen Einfriedungen allseitig eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und nur in transparenter Form oder als lebende Hecke ausgeführt werden.
 - WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen und Transparente dürfen den fließenden Verkehr auf der B 42 nicht durch Blendung von Leuchtreklame behindern.
Störende Fernwirkung ist zu vermeiden.
Werbeanlagen dürfen nur bis zur Trauf-/Attikahöhe angebracht werden.
Die Festsetzungen des § 9 FStRG bleiben davon unberührt.

HINWEISE

- Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen".
Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.
Die innerhäusliche bzw. innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Unkel und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).
Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz: Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) überflutet werden kann. Neubauten sollten daher in einer an Hochwasser bzw. Überflutung angepassten Bauweise errichtet werden.
Wasserdurchlässige Beläge: Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.
Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).
Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).
Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die DIN 19731 zu beachten.
Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie die Vorgaben der BBodSchV und die DIN 19731) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisgegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0291 / 6975-3000 oder per E-Mail landesarchaologie-koblenz@ggk.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.
Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bauzonungsverordnung (BauZVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GVBl. S. 29) BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 08. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Planflächen (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1822), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesarchäologisches Gesetz Rheinland-Pfalz (LArchG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 64 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 69), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 309), in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand vom Juni 2018).
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV90).
Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.
Nörtherhausen, den 22.07.2024
Karst Ingenieure GmbH
Dienststempel
Roland Thelen
Ortsbürgermeister

2 Aufstellungsbeschluss
Der Orts Gemeinderat hat am 13.12.2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 09.02.2024 öffentlich bekannt gemacht.
Rheinbreitbach, den 23.08.2024
Dienststempel
Roland Thelen
Ortsbürgermeister

3 Beteiligungsverfahren
Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.02.2024 bis einschließlich 25.03.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.02.2024 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2024 unter Fristsetzung bis zum 25.03.2024 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.
Rheinbreitbach, den 23.08.2024
Dienststempel
Roland Thelen
Ortsbürgermeister

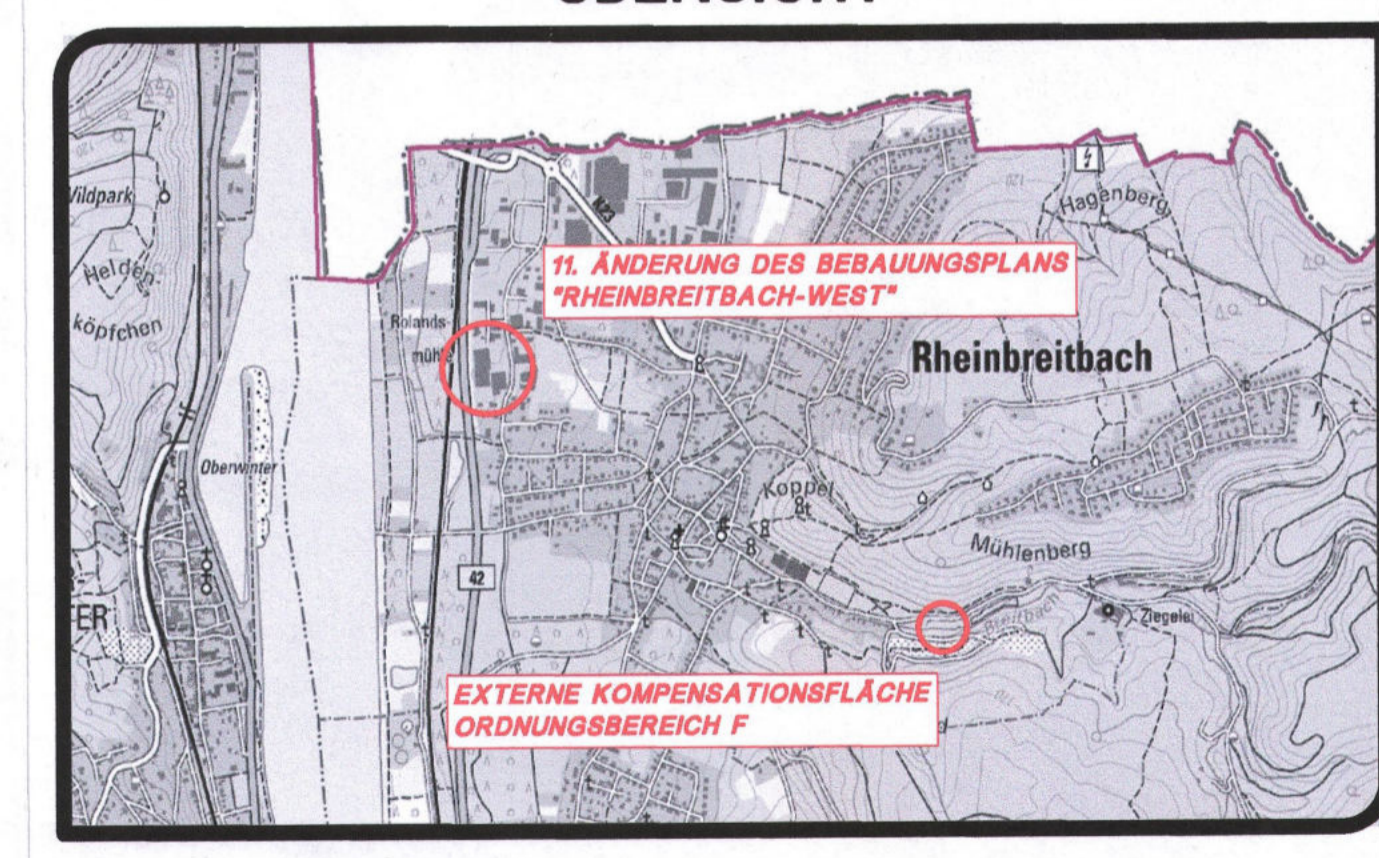
4 Satzungsbeschluss
Der Orts Gemeinderat hat am 15.05.2024 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Rheinbreitbach, den 23.08.2024
Dienststempel
Roland Thelen
Ortsbürgermeister

5 Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Satzungsbeschluss vom 15.05.2024 mit dem Willen des Orts Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und -vorschriften eingehalten wurden.
Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Rheinbreitbach, den 23.08.2024
Dienststempel
Roland Thelen
Ortsbürgermeister

6 Öffentliche Bekanntmachung Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet.
Rheinbreitbach, den 23.08.2024
Dienststempel
Roland Thelen
Ortsbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 23.08.2024 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Rheinbreitbach, den 26.09.2024
Dienststempel
Roland Thelen
Ortsbürgermeister

ÜBERSICHT



11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RHEINBREITBACH-WEST" ORTSGEMEINDE RHEINBREITBACH VERBANDSGEMEINDE UNKEL

STAND: SCHLUSSFASUNG GEMÄß § 10 BAUGB
MABSBTAB: 1:500 FORMAT: 0,80x0,60=0,64m² PROJ.-NR.: 12920 DATUM: 22.07.2024

VERBANDSGEMEINDE UNKEL

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU VERKEHRSWESSEN LANDSCHAFTSPLANUNG

9223 NÖRTERHAUSEN AM BREITEN WEG 1 TELEFON 02663/9330-0 TELEFAX 02663/9330-36 info@karst-ingenieure.de www.karst-ingenieure.de