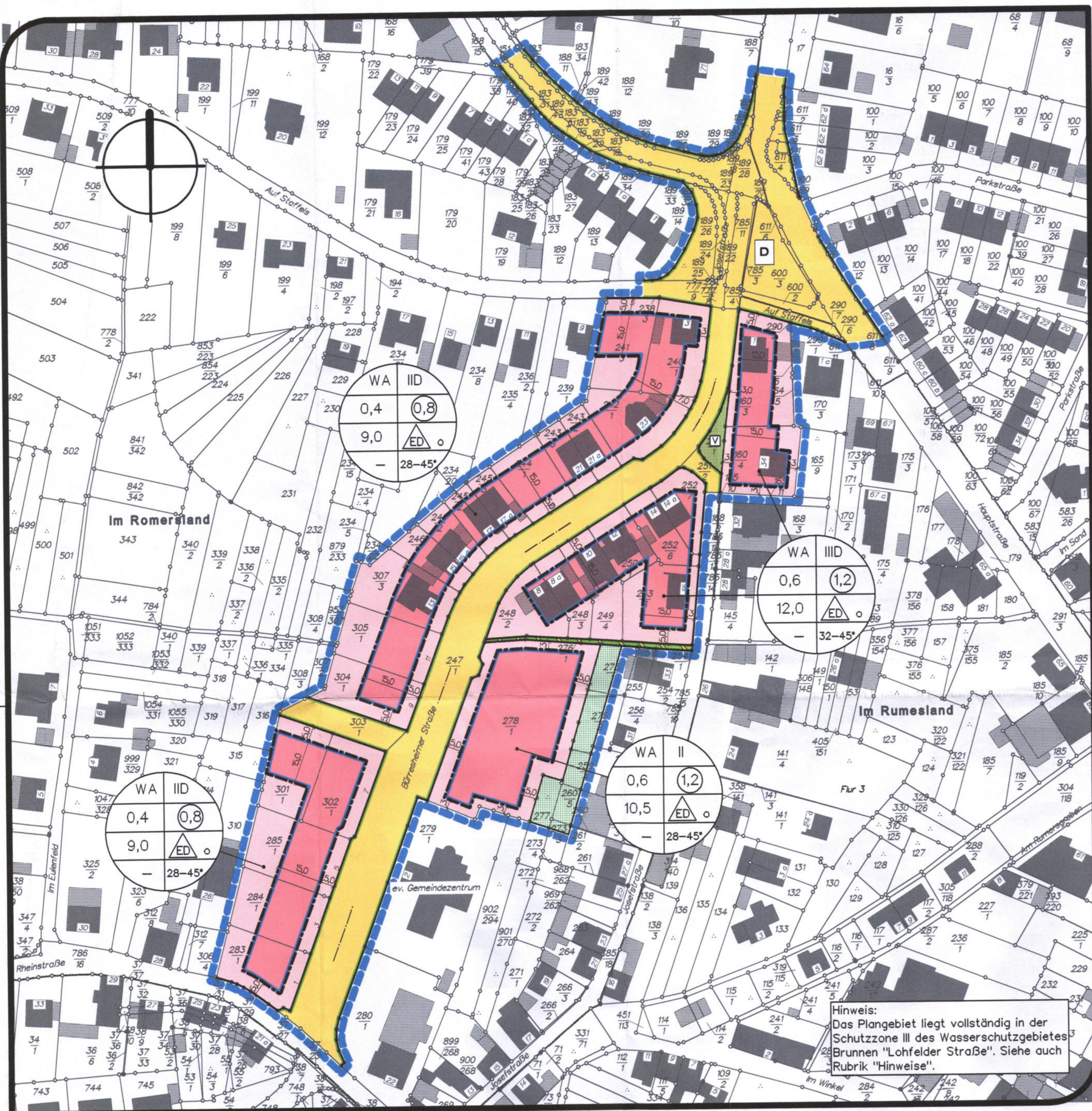
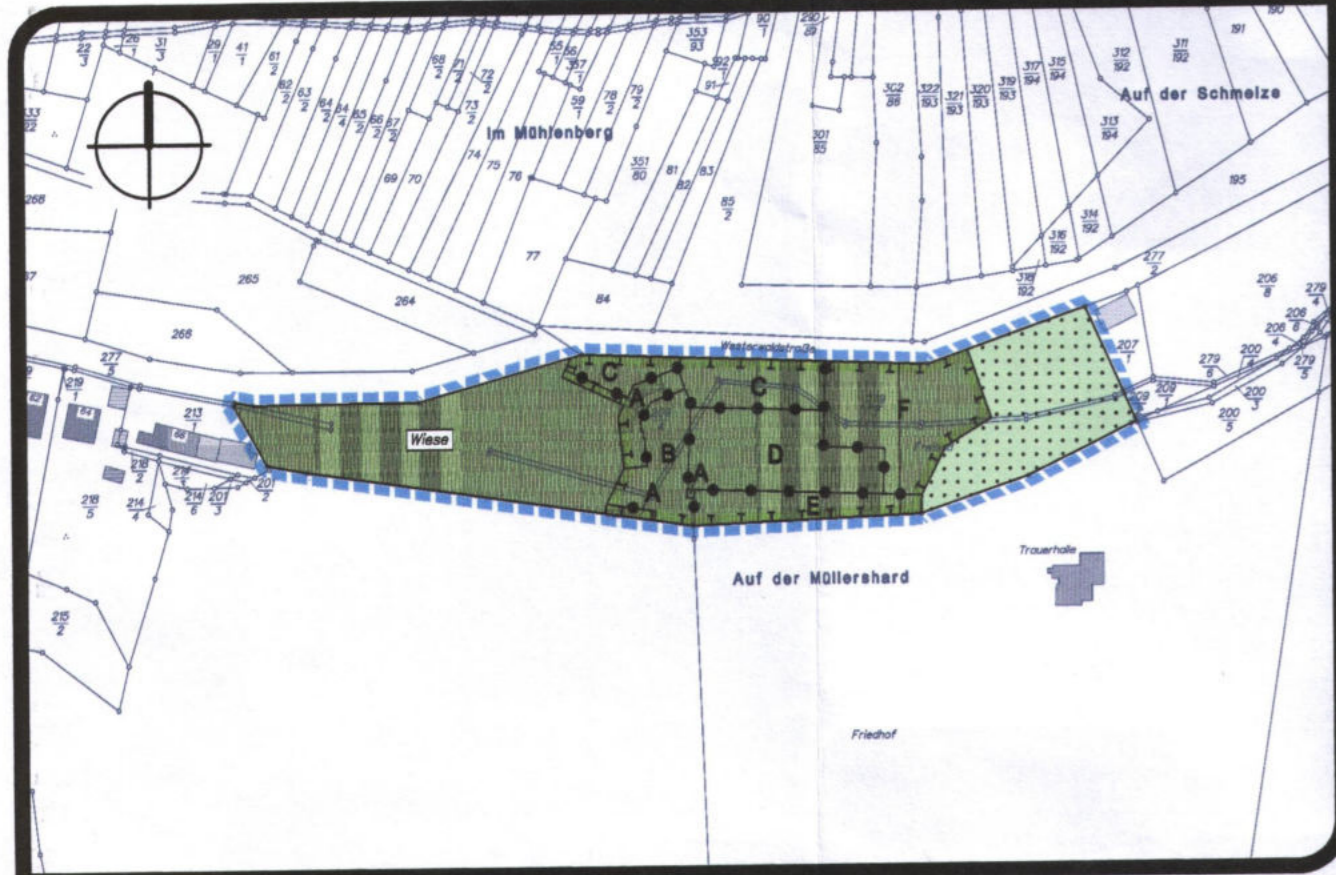


# BEBAUUNGSPLAN "ROMERSLAND II, TEIL 1 UND TEIL 2, 2. ÄNDERUNG" OG RHEINBREITBACH M. 1:1.000



## EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE M. 1:2.000



## ZEICHENERKLÄRUNG

Die mit (H) gekennzeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Flurgrenze (H)
- Flurstücksnummer (H)
- Flurstücksgrenze (H)
- Wohngebäude (H)
- Sonstige bauliche Anlagen (H)
- Mauer (H)
- Polygonpunkt (H)

### BAUGEBIETE

- Wohngebiet – überbaubare Flächen / nicht überbaubare Flächen

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 10,5 max. Gebäudehöhe (m)
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. 1,2 Geschosflächenzahl
- z.B. II max. zwei Vollgeschosse
- z.B. 32-45° Dachneigung

### BAUWEISE, BAUGRENZE

- Baugrenze
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## ZEICHENERKLÄRUNG

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	WA II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,6	Geschoßflächenzahl
Gebäudehöhe	10,5	Bauweise
	— 32-45°	Dachneigung

### GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche / private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A Ordnungsbereich für die Landespflege

### FLÄCHEN FÜR WALD

- Flächen für Wald

### ERSCHLIESSUNG

- Begrenzung der öffentl. Verkehrsfläche (H)
- Bushaltestelle (a. Straßengestaltungsplan)
- öffentliche Parkfläche \*
- Sammelstraße Typ 2 (Entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85)
- Flächen für Aufschüttungen \*
- Flächen für Abragungen \*
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- R=12,0m Radius
- Verkehrsgrünfläche
- Festsetzungen in Anlage 1 Straßengestaltungsplan

### HINWEISE UND FESTSETZUNGEN

- Plangebietsgrenze
- Maßangabe (m)
- Fahrtstreifenachse (H)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## TEXTFESTSETZUNGEN

### TEXTFESTSETZUNGEN / SATZUNGSGEMÄSSE BESTIMMUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung gelten für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen.

Es gelten im gesamten Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans in Übereinstimmung mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 2. Änderung (es gelten somit die textlichen Festsetzungen des U-Bebauungsplans „Romersland II, Teil 1“ und „Romersland II, Teil 2“ sowie des Bebauungsplans „Romersland II, Teil 2, 1. Änderung“) nur mit nachfolgenden Ausnahmen:

#### 1 FESTSETZUNG ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) ZIFFER 1 BAUGB UND §§ 1 - 15 BAUNVO)

##### 1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BAUNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

##### 1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BAUNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 4 und § 5 BauNVO sind im Plangebiet unzulässig.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BAUGB UND §§ 16 - 21a BAUNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse, die Gesamtgebäudehöhe, die Grundflächenzahl sowie die Geschosflächenzahl gelten entsprechend dem Einschnitt im Plan als Höchstwerte.

#### 3 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz entfallen fortan. Gemäß Schallgutachten vom 28.03.2022 sind für das Plangebiet keine textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes notwendig.

## HINWEISE

Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes Brunnen „Lohfelder Straße“: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Brunnen „Lohfelder Straße“. Die Vorgaben zur Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet sind generell zu beachten. Nach den Festsetzungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes ist die Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. die Errichtung eines wassergefährdenden Betriebes im Wasserschutzgebiet verboten. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass gem. Anlage 1 Ziffer II. 1 der Rechtsverordnung die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur dann zulässig ist, wenn die geplante Lagermenge (z.B. von Kleingebinden) einer oberirdischen Lagerung von wassergefährdenden Stoffen bis insgesamt 1 m³ entspricht.

Die im Gebiet möglichen baulichen Anlagen müssen an die kommunale Kläranlage angeschlossen werden.

Entsprechend des Schreibens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur vom 03.11.2016 entfällt nach Prüfung des Sachverhalts durch die Bezirksregierung Köln, als die für die Festsetzung des Wasserschutzgebietes zuständige Dienststelle, die Einschränkung bzgl. Unterkerlerung bei einer Bebauung. Eine Unterkerlerung ist somit möglich.

Eine Bebauung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht je nach Vorhaben nur unter Auflagen möglich. Hierzu zählen gemäß Schreiben der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur vom 03.11.2016:

- Es sind keine Heizungen erlaubt. Gas- oder Elektroheizungen können stattdessen verwendet werden.
- Die Schmutzwasserleitungen der Gebäude dürfen nicht unterhalb der Bodenplatten verlaufen, sondern müssen in diese integriert sein. Empfohlen werden einseitige Systeme, bei denen die in den Bodenplatten verlaufenden Leitungen nur durch Stahlplatten abgedeckt werden. Diese haben den Vorteil, dass Schadensfälle an den Schmutzwasserleitungen ohne großen Aufwand lokalisiert und repariert werden können.
- Als Dachendeckungen dürfen keine Zinkbleche verwendet werden.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen kann dezentral versickert werden. Eine gezielte Versickerung über Rigidolen oder einen Sickerschicht ist nicht zulässig.
- Die Schmutzwasserkanäle sind in wasserdichter Ausführung (z.B. PE-HD-Material mit geschweißten Muffen) herzustellen.

Konkrete Auflagen sind abhängig von den nachfolgenden Bauvorhaben und werden im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Erdwärmegewinnung und für Brauchwasser-Eigenversorgung nicht zulässig sind.

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstückflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Abwasserwerk der Verbandsgemeinde und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

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).

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freier Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.

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)) zu berücksichtigen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenstrich, Außenputze und Verblendungen sollen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollen glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet absetts vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der § 44 ff. LNRRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Rheinbreitbach weist sehr deutlich darauf hin, dass nicht baulich genutzte Freiflächenanteile nicht als flächendeckende Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottergärten gestaltet werden sollen. Vielmehr sollte eine blütenreiche und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archaische Befunde und Funde (wie Ervorfäbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengeräte usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaologie-koblenz@gdke.rlp.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.

Kulturdenkmäler: Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege vom 31.03.2023 wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen Plangebiet zwei Kulturdenkmäler (Wegekreuz und Kriegerdenkmal) zu verorten sind. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Orts- und Landschaftsgestaltung unter dem Denkmalschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

Es gilt in jedem Planungsstadium sicherzustellen, dass die Kulturdenkmäler substanzell erhalten bleiben und zudem in einem angemessenen visuellen Rahmen eingebettet sind (ggf. durch einen Grünstreifen o.ä.). Ein Versetzen ist aufgrund der Ortsgebundenheit der Denkmäler nicht angebracht.

Es wird auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG hingewiesen. Details müssen im weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- u. Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2022).

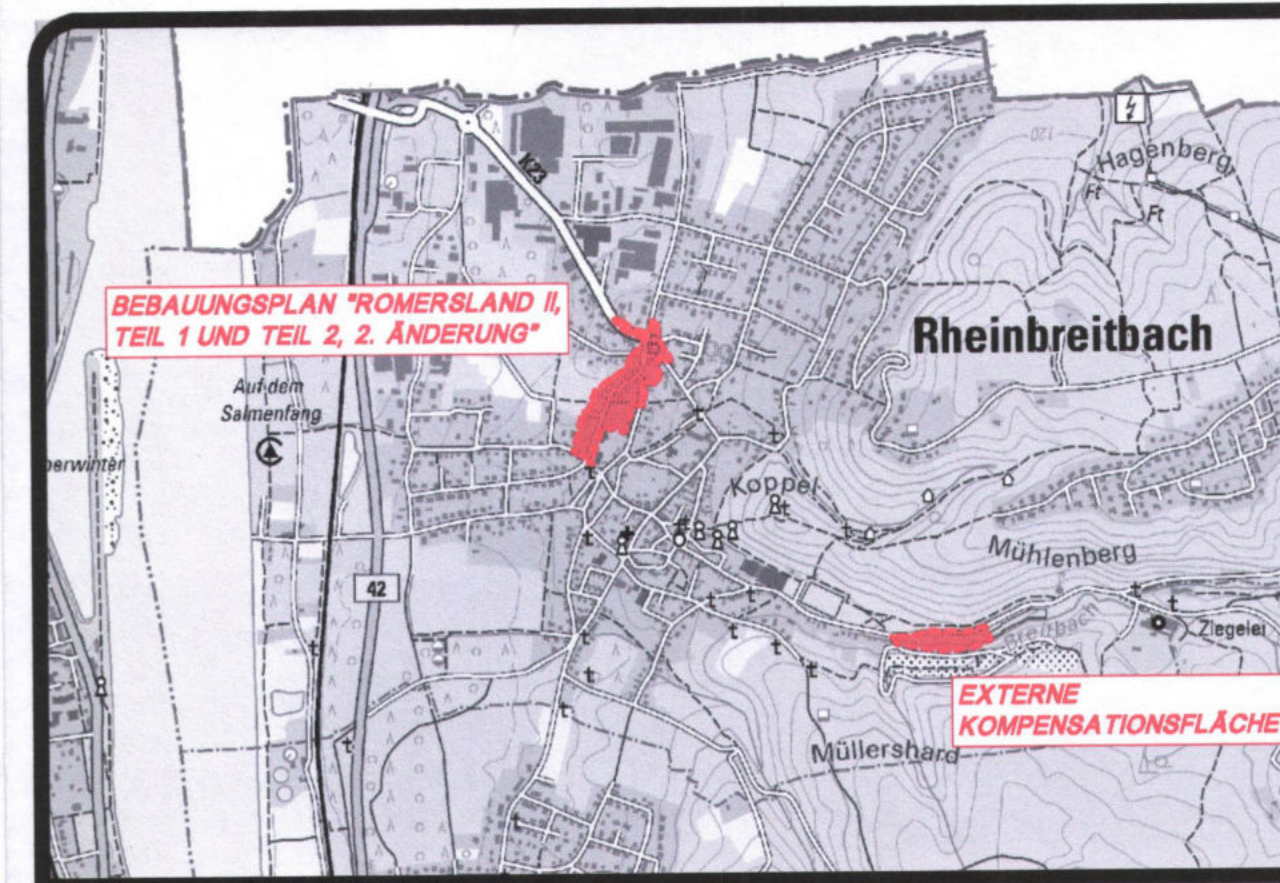
## VERFAHRENSVERMERKE

<b>1 Katastervermerk</b> Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, (Stand der Planunterlage: Juni 2022). Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt. Nörtershausen, den 03.01.2023	<b>2 Änderungsbeschluss</b> Der Orts Gemeinderat hat am 06.10.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.02.2023 öffentlich bekannt gemacht. Rheinbreitbach, den 14.09.2023
<b>3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren</b> Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am 08.02.2023 vom Orts Gemeinderat gebilligt. Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB informiert. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 08.02.2023 beschlossen. Rheinbreitbach, den 14.09.2023	<b>4 Beteiligungsverfahren</b> Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.02.2023 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2023 unter Fristsetzung bis zum 31.03.2023 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Rheinbreitbach, den 14.09.2023
<b>5 Satzungsbeschluss</b> Der Orts Gemeinderat hat am 12.02.2023 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Rheinbreitbach, den 14.09.2023	<b>6 Ausfertigung</b> Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens ist, gemäß Satzungsbeschluss vom 12.02.2023 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 14.09.2023
<b>7 Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten</b> Die ortsübliche Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB wird angeordnet. Rheinbreitbach, den 14.09.2023	Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 14.09.2023 gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich 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 14.09.2023

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung
3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung
4. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), in der derzeit geltenden Fassung
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung
8. Landesstraßengesetz - LStrG vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung
9. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung
11. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit geltenden Fassung
12. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), in der derzeit geltenden Fassung
13. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370), in der derzeit geltenden Fassung
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465), in der derzeit geltenden Fassung

## ÜBERSICHT



## BEBAUUNGSPLAN "ROMERSLAND II, TEIL 1 UND TEIL 2, 2. ÄNDERUNG"

ORTSGEMEINDE RHEINBREITBACH  
VERBANDSGEMEINDE UNKEL

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄß § 10 BAUGB  
 MASSSTAB: 1:1.000    FORMAT: 1,00x0,80=0,80m²    PROJ.-NR.: 12 833    DATUM: 15.05.2023

BEARBEITUNG:  
**KARST INGENIEURE GMBH**  
 STADTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

86283 NÖRTERSHAUSEN  
 AM BRITTEN WEG 1  
 TELEFON 02689/9838-0  
 TELEFAX 02689/9838-38  
 info@karst-ingenieure.de  
 www.karst-ingenieure.de