

*Ausfertigung der textlichen
Festsetzungen: S. Seite 2 der Anlage 2*

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

"Romersland, 2. Abschnitt"

- Teil I -

Verbandsgemeinde: Unkel
Gemeinde: Rheinbreitbach
Gemarkung: Rheinbreitbach
Fluren: 2 (teilweise)

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 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

Gesetzliche Grundlagen der Gestaltungsvorschriften:

Vorgenannte Vorschriften i.V.m. § 86 (1) und (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118).

Gesetzliche Grundlagen der Grünordnungsplanung:

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 08. April 1991 (GVBl. S. 108).

Gesetzliche Grundlage des Satzungsbeschlusses

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S.104).

Gehört zum Verfahren gem. § 3 (2) BauGB.
Stand: Dezember 1991

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 09.04.93

Gliederung

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2 Einschränkung der Nutzungen
 - 1.3 Nebenanlagen
 - 1.4 Garagen
 - 1.5 Einfriedungen
 - 1.6 Gebäudehöhe
 - 1.7 Überschreitung des Baugrenzen
 - 1.8 Fundamente der Straßenrandbegrenzung
 - 1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 1.10 Immissionsschutz

- 2.0 Landesrechtliche, gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO Rheinland-Pfalz
 - 2.1 Gestaltung der Vollgeschosse
 - 2.2 Drenpel
 - 2.3 Äußere Gestaltung
 - 2.4 Dachneigung
 - 2.5 Dachaufbauten

- 3.0 Festsetzung des Landespflegerischen Planungsbeitrages nach § 17 LPflG sowie § 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB
 - 3.1 Pflanzung von Laubbäumen
 - 3.2 Negativliste
 - 3.3 Verbot von Ablagerungen

- 4.0 Hinweise
 - 4.1 Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Anlage 1: Bild 1

Anlage 2: Pflanzlisten

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Mandl, 09.08.1973.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2 Einschränkung der Nutzungen

Die im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und 7 (Tankstellen) BauNVO sind im Plangebiet unzulässig.

1.3 Nebenanlagen

Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen gem. § 23(5) in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:

Nebenanlagen im Sinne des § 61 Abs. 1 LBauO:

- Nr. 1 Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 30 m³,
- Nr. 4 Transformatoren- und Gasreglerstationen bis zu 50 m³ umbauten Raumes,
- Nr. 7 Wasser- und Warmwasserversorgungsanlagen in Gebäuden und auf Grundstücken einschließlich der Einrichtungsgegenstände, Armaturen sowie der Wärmeerzeuger; ausgenommen sind Feuerstätten und Wärmepumpen,
- Nr. 8 Abwasserbeseitigungsanlagen in Gebäuden und auf Grundstücken einschließlich der Einrichtungsgegenstände und Armaturen; ausgenommen sind Kleinkläranlagen und Gruben,
- Nr. 9 Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger; ausgenommen sind Feuerstätten und Wärmepumpen,
- Nr. 11 Energieleitungen in Gebäuden und auf Grundstücken,
- Nr. 12 Blitzschutzanlagen,
- Nr. 13 Antennen einschließlich der Masten bis zu 10 m Höhe.
- Nr. 16 Wasserbecken im Freien bis zu 100 m³ Rauminhalt,
- Nr. 18 selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 30 m² Grundfläche und 2 m Höhe oder Tiefe,

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08.04.93

- Nr. 19 Stützmauern bis zu 2 m Höhe über Geländeoberfläche,
- Nr. 26 Maste und Unterstützungen für Fernmeldeleitungen oder Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sowie sonstige Maste bis zu 10 m Höhe,
- Nr. 30 bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckent- sprechenden Einrichtung von Sport- und Spielplätzen dienen, wie Pergolen, Trockenmauern, Tore für Ballspiele,
- Nr. 31 Plastiken, Denkmäler und ähnliche Anlagen bis 3 m Höhe,
- Nr. 38 Werbeanlagen bis zu 0,50 m² Größe, soweit durch Satzung nach § 86 Abs. 1 keine andere Größe bestimmt ist,
- Nr. 43 unbedeutende bauliche Anlagen, soweit sie nicht durch die Nummern 1 bis 42 erfaßt sind, wie nicht überdachte Terrassen, Kleintierställe bis 5 m³ umbauten Raums, Fahnen- oder Teppich- stangen sowie Markisen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

In den Vorgartenflächen sind die Nebenanlagen nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 und 13 LBauO nicht zulässig.

Die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen sind als Aus- nahme zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind.

1.4 Garagen

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den seitlichen Flächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig, soweit die Garagenhinterkante die hintere in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze um max. 5 m nicht über- schreitet und landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegen- stehen. Für Stellplätze gilt das gleiche sinngemäß. Von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Garagenvorderkante ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis 1,0 m Höhe über Straßenoberkante zulässig.

Lebende Hecken oder Einfriedigungsbepflanzung dürfen diese Höhe außerhalb der festgesetzten "Sichtdreiecke" an Straßeneinmün- dungen überschreiten. (siehe hierzu ergänzend Ziffer 1.9)

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08.09.1993

1.6 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die entsprechend dem Einschrieb im Plan als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Bild 1). Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der talseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zum vorhandenen Gelände (= OKG).

1.7 Überschreitung der Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Freitreppen, überdachte Terrassen, Wintergärten dürfen die festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 1,5 m auf max. halber Gebäudebreite überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

1.8 Fundamente der Straßenradbegrenzung

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

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

In der Planzeichnung sind die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - dargestellt.

Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsanlagen in einer Höhe von bis zu 0,5 m sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, aber dennoch zulässig (Bagatellklausel).

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

1.10 Immissionsschutz

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind an den Fassaden Schallschutzfenster der Klasse II vorzusehen. Schlafräume dürfen keine Außenöffnungen innerhalb dieses Schutzbereiches haben.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Herried, 28.07.93

2.0 Landesrechtliche, gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO Rheinland-Pfalz

2.1 Gestaltung der Vollgeschosse

In den Flächen der Festsetzung "D" in der Planzeichnung ist bei voller Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse das oberste max. zulässige Vollgeschoß wie ein Dachgeschoß (unter Dachschrägen) zu gestalten.

2.2 Drempe

Drempe sind bis zu max. 1,0 m Höhe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt des Außenmauerwerks mit der Oberkante Dachhaut) zulässig.

Die Beschränkung der zulässigen Drempehöhe gilt bei Rücksprüngen der Traufenwand nur, wenn die Länge des rückspringenden traufseitigen Außenwandabschnittes 1/2 der gesamten Trauflänge übersteigt.

2.3 Äußere Gestaltung

Bei Dacheinschnitten dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen sind unzulässig.

2.4 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

Für Garagen, und Nebengebäude sind abweichend von dem Plan- eintrag auch flachere Dachneigungen bis mindestens 3° zulässig.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen über 32° zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 3/5 der Firstlänge des jeweiligen Gebäudeabschnittes nicht überschreiten.

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

Dachaufbauten dürfen nur in den unteren 2/3 der Dachfläche angeordnet werden. Der Schleppansatz von Schleppgauben darf darüber hinausgehen.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08.04.93

3.0 Festsetzung des Landespflegerischen Planungsbeitrages
nach § 17 LPflG sowie § 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB

3.1 Pflanzung von Laubbäumen

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete sind - mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge, der Stellplätze für Kfz sowie der zulässigen Nebenanlagen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 250 qm überschrittener Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

- 1 Baum I. Ordnung (siehe Anlage Pflanzenliste A)
oder alternativ
- 2 Bäume II. Ordnung (siehe Anlage Pflanzenliste C)

Als Mindestsortierung wird "Hochstamm oder Stammbusch, 14 - 16 cm Stammumfang" festgesetzt.

3.2 Negativliste

Die Neupflanzung der in Pflanzenliste E aufgeführten Gehölze ist unzulässig.

3.3 Verbot von Ablagerungen

Die Ablagerung von Pflanzenmaterial, wie Gehölzschnitt, Mahdgut, Unkraut etc. in den Ausgleichsflächen und Gehölzstreifen ist unzulässig.

4.0 Hinweise

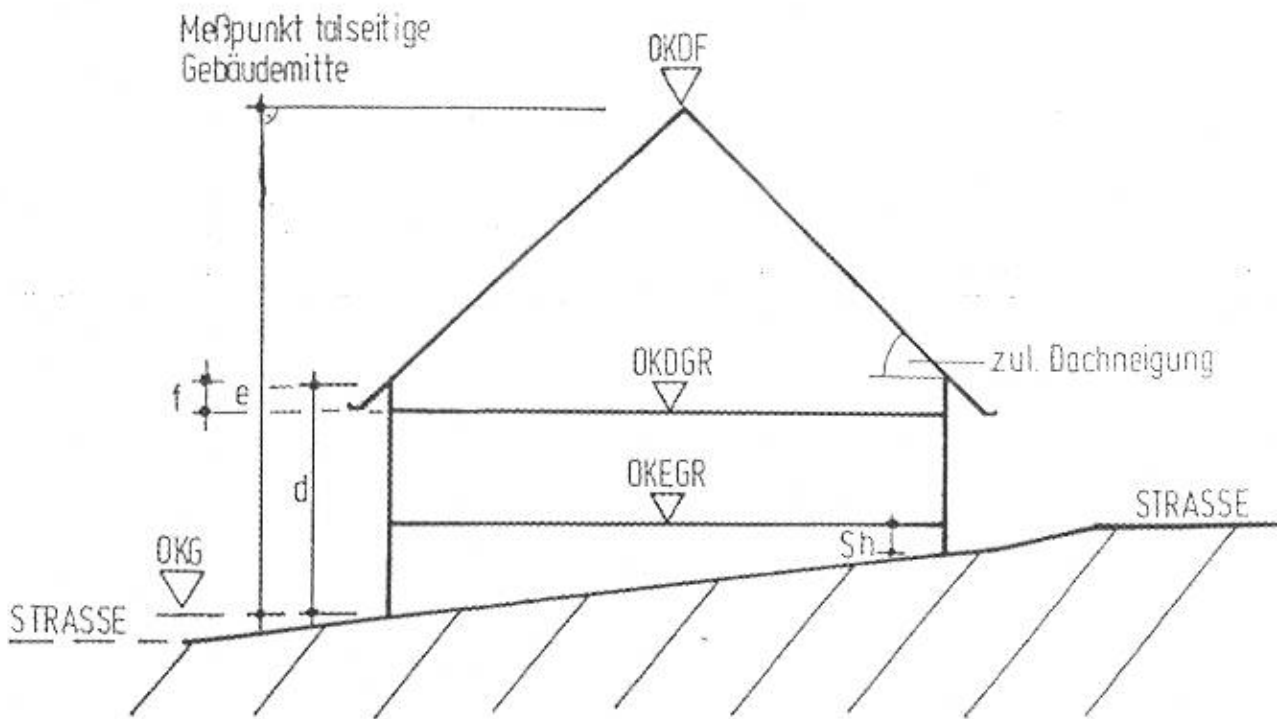
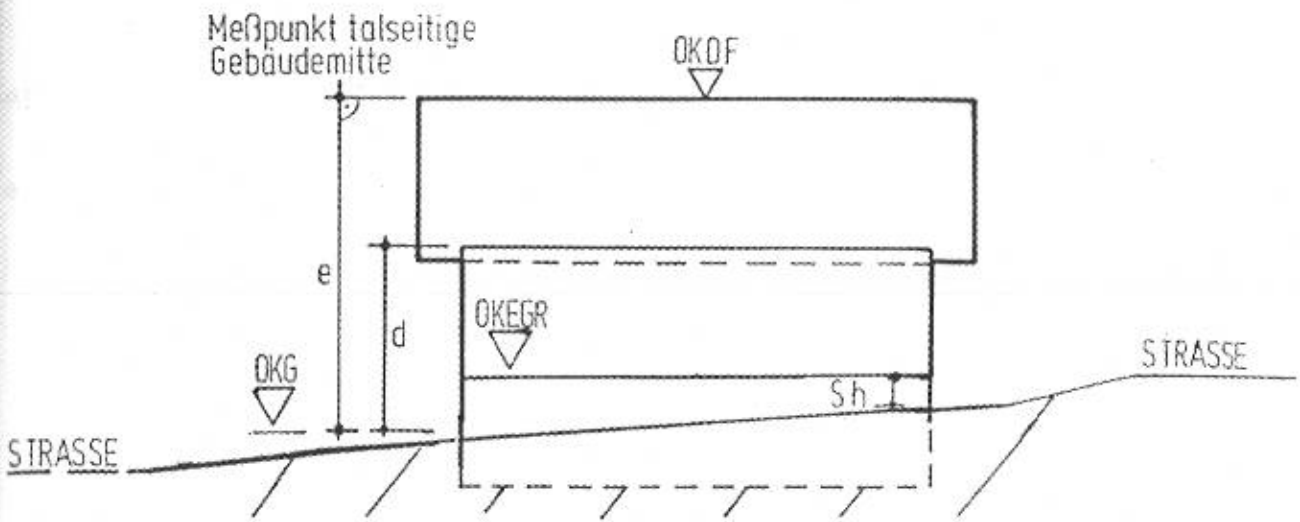
4.1 Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß
Denkmalschutz- und -pflegegesetz

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. Der Beginn von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes ist dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen.

Anlage 1: Bild 1 (Erläuterung der Gebäudehöhenmaße)

Anlage 2: Pflanzenlisten

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08.09.93



- f : Drenpelhöhe
- e : Gebäudehöhe
- d : Höhe der talseitigen Gebäudeaußenwand
- Sh : Sockelhöhe (bergseitig)
- OKDF : Oberkante Dachhaut am First
- OKDGR : Oberkante Dachgeschoß-Rohfußboden
- OKEGR : Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden
- OKG : Oberkante natürliches Gelände

keine Bedenken
 Rechtsverletzung
 Ing. Heurich, 08.07.93

Liste A: Laubbäume

(vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3.1)

Acer platanoides	- Spitzahorn (auch in nicht rotlaubigen Sorten)
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn (auch in Sorten)
Tilia "Pallida"	- Kaiserlinde
Quercus palustris	- Sumpfeiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Liste B: Sträucher

(vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1.2)

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Liste C: Bäume II. Ordnung

(vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Aspe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus serotina	- Spätblühende Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08.04.93.

Liste D: Hochstämmige alte Obstsorten

- Apfelsorten: - Alexander Lucas- Bohnapfel
- Goldparmäne
- Roter Bellefleur
- Schöner aus Boskoop
- Schöner aus Nordhausen
- Weißer Klarapfel
- Winterrambour
- Birnensorten: - Clapps Liebling
- Conference
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise
- Vereinsdechantbirne
- Pflaumensorten: - Hauszwetsche
- Bühler Frühzwetsche
- Nancy-Mirabelle
- Große Grüne Reneclode
- Kirsche: - Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche

Liste E: Negativliste

(vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3.2)

Die Pflanzung folgender Arten über 2 Stück pro Baugrundstück hinaus ist unzulässig:

- Picea abies - Gemeine Fichte
Picea omorica - Serbische Fichte
Picea pungens "Glauca" - Blaue Stechfichte
Pinus nigra nigra - Österreichische Schwarzkiefer
- Araucaria araucana - Araucarie
Cedrus atlantica "Glauca" - Blaue Atlaszeder
Cedrus deodara - Himalajazeder
Chamaecyparis
i. A. u. S. * - Scheinzypresse
Taxodium distichum - Sumpfyypresse
Thuja i. A. u. S. * - Lebensbaum

In den öffentlichen Grünanlagen ist die Pflanzung aller Arten und Sorten der Gattung

Fichte
Tanne
Kiefer

unzulässig.

* in Arten und Sorten



Ausgefertigt:
Rheinbreitbach 17. März 94
Stadt/Ortsgemeinde Rheinbreitbach
Königstein
Stadt/Ortsbürgermeister

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 02.04.1993

Begründung

zum

Bebauungsplan

"Romersland, 2. Abschnitt"

- Teil I -

Verbandsgemeinde:	Unkel
Gemeinde:	Rheinbreitbach
Gemarkung:	Rheinbreitbach
Flur:	2 teilweise

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom
8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253).

Gehört zum Verfahren gem. § 3 (2) BauGB.

Stand: Dezember 1991

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Naumburg, 08.04.93

Gliederung

- 1.0 Ziele und Zwecke der Planung
- 2.0 Ursache und Anlaß der Planung
- 3.0 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung
- 4.0 Darlegung der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB
- 4.1 Immissionssituation
- 5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung
- 6.0 Flächenbilanz

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Norried, 08.04.93

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Gesamtplanung Romersland II ist es, die Rechtsgrundlage für den 1. Teilabschnitt der hauptinnerörtlichen Entlastungsstraße von Rheinbreitbach "Neue Josefstraße" zu schaffen.

2.0 Ursache und Anlaß der Planung

Der Ortskern von Rheinbreitbach ist durch sehr enge Fahrstraßen die gleichzeitig auch noch Hauptgeschäftsstraßen sind (Hauptstraße) und wenig leistungsfähige Kreuzungspunkte gekennzeichnet. Wegen der vorhandenen Straßenquerschnitte wird der gesamte innerörtliche Verkehr in Einbahnrichtungen geführt, was zu erheblichem Mehraufkommen im Ortszentrum führt (vergl. Verkehrsgutachten Rheinbreitbach von Nov. 1987). Als Ergebnis des Gutachtens ist die unabdingbare Notwendigkeit der Einrichtung einer leistungsfähigen neuen Haupterschließungsstraße in Nord-Südrichtung, die im Zweirichtungsverkehr befahren werden kann (Bebauungsplan Romersland II, Teil II), festgehalten. Diese Entlastungsstraße muß im Bereich "Ehrenmal" (Einmündung Rolandsecker Weg) beginnen und mündet im Süden in die Neuwiederstraße. Die Straße verläuft notwendigerweise durch den noch unbebauten Bereich westlich des Ortskernes im Baugebiet Romersland. Durch die neue Sammelstraße kann gleichzeitig das neue evangelische Gemeindezentrum vollwertig erschlossen werden. Die Ortsgemeinde Rheinbreitbach hat mit Ratsbeschuß vom 10.02.1992 den Bebauungsplan "Romersland II" in zwei voneinander unabhängige Geltungsbereiche (Teil I und II) aufgeteilt.

Gegenstand des Teilabschnittes II ist die geplante "Neue Josefstraße" einschließlich der westlichen Straßenrandbebauung sowie der ökologischen Ausgleichsflächen. Für diesen Teilabschnitt wurde am 10.02.1992 der Satzungsbeschuß gefaßt.

Im Teilabschnitt I wurden die im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Romersland II vorgebrachten Anregungen bezüglich der Reduzierung der öffentlichen Grünfläche und Umwandlung in private Grünfläche sowie der Änderung der überbaubaren Fläche auf den Parzellen 242-248 berücksichtigt. Für diesen Abschnitt ist die erneute Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB erforderlich.

3.0 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Die im Bebauungsplan geplante Bebauung liegt überwiegend in der durch den Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Wohnbaufläche "Romersland". Da die potentielle Bebauung als Mischgebietsfläche festgesetzt ist, ist der Bebauungsplan insofern im Parallelverfahren gem. § 8(3) BauGB zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08.04.93

4.0 Darlegung der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB

Bei den vorgenommenen Festsetzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie der jungen und alten Menschen,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Belange des Verkehrs.

Darüber hinaus ist grundsätzlich sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Landwirtschaftliche oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Alle überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, um den Planungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken, ebenso wurden keine verbindlichen Firstrichtungen festgesetzt, um auch hier eine geringstmögliche Einschränkung der privaten Bauherren bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben zu bewirken.

Im vorliegenden Planbereich orientiert sich die Einschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf III D (zweieinhalbgeschossig). Diese Festsetzung läßt die Errichtung von höchstens drei Vollgeschossen zu, wovon das dritte Vollgeschoß in seinem äußeren Erscheinungsbild einem Dachgeschoß (unter Dachschrägen) entsprechen muß. Mit der Ausweisung III D wird eine harmonische Einfügung der Gebäude ins Gelände verfolgt. Grundsätzlich sollten die Gebäude gestalterisch wie zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß wirken. Dabei soll die wirtschaftliche Nutzung des Dachgeschosses nicht eingeschränkt und deshalb ermöglicht werden, ein Dachgeschoß als Vollgeschoß vollständig auszubauen.

Es ist ortsgestalterische Absicht dieser Festsetzung, bei größtmöglicher wirtschaftlicher Ausnutzung der Grundstücke einen möglichst harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Zum gleichen Zweck wurde die Gebäudehöhe auf max. 12,0 m an der talseitigen Außenwand festgesetzt.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08.04.93

Bei den Festsetzungen zur Bauweise handelt es sich um Festsetzungen im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Danach können im Bebauungsplan bei grundsätzlich offener Bauweise Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder zwei dieser Hausformen zulässig sind.

Von dieser Möglichkeit ist im Bebauungsplan Gebrauch gemacht worden. Insgesamt handelt es sich dabei um eine offene Bauweise. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wurde im Bebauungsplan dahingehend Gebrauch gemacht, daß tlv. nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt wurden. Insgesamt handelt es sich dabei um eine offene Bauweise. Diese Festsetzung wurde getroffen, um der vorgesehenen offenen Struktur des neuen Baugebietes "Romersland" voll Rechnung zu tragen. Damit können die Einzelbauherren grundsätzlich verlässlich die Bautätigkeit auf den Nachbargrundstücken abschätzen. Eine ungewollte Verdichtung durch Reihenhäuser wird durch diese Festsetzung ausgeschlossen; eine weitestgehende Einordnung der Bebauung in die Landschaft durch einen hohen Anteil von Grünflächen am ehesten gewährleistet.

4.1 Immissionssituation

Nach der vorliegenden Verkehrslärberechnung gem. Lärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (Anlage 1) für die "Neue Josefstraße" (Plangebiet Romersland II, Teil II) ergibt sich ein bewerteter durchschnittlicher Schalleistungspegel von 66 dB(A) für den Tag und ein Nachtwert von 57 dB(A) resultierend aus dem prognostizierten Verkehr der neuen Straße für das Jahr 2000.

Die Richtwerte der Lärmschutzverordnung für Mischgebiete betragen nach der o.a. Verordnung 64 dB (A) am Tag und 54 dB (A) in der Nacht. Sie werden am Emissionsort überschritten und erst in einem Abstand von ca. 10 m von der jeweiligen Fahrbahnachse (siehe Isophonenberechnung = Berechnung der Linie gleicher Lärmwerte) eingehalten. Die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB (A) am Tag und 49 dB (A) in der Nacht werden sogar erst in einem Abstand von 20,00 m bzw. 21,00 m erreicht (siehe Isophonenberechnung).

Daraus resultiert, daß in einem Abstand bis zu 10,00 m zur jeweiligen Straßenachse eine Bebauung ausgeschlossen werden sollte, da aktive Schallschutzmaßnahmen aus gestalterischen und funktionalen Gründen entfallen müssen. Wohnhäuser, die in einem Abstand bis zu 20,00 m von der jeweiligen Fahrbahnachse, also ca. 6,00 - 15,00 m vom äußersten Rand der Verkehrsflächenbegrenzung entfernt angeordnet werden, sind zwar nicht gesundheitsbedenklich von Straßenlärm belastet, jedoch deutlich höher, als für allgemeine Wohngebiete als angemessen angesehen wird. Es sind deshalb in dieser Zone besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm vorzunehmen. Vorzusehen ist zwingend der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse II (Isolierfenster 4/12/4) und die Orientierung der Schlafräume zu den schallabgewandten Seiten.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuried, 08.04.93

Vorhandene Gebäude werden von dieser Festsetzung nur untergeordnet betroffen, da sie überwiegend von der neuen Straße weiter entfernt liegen. Im Schallschatten der Gebäude und in einem Abstand von über 15,00 m vom Rand der Verkehrsfläche ist jedoch der Außenaufenthalt in der Qualität allgemeiner Wohngebiete uneingeschränkt möglich. Die Wohngebäude sind dabei so anzuordnen, daß der Außenaufenthalt (Terrassen, Garten, Spielen) auf der der Straße abgewandten Seite erfolgt.

5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung wird eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Soweit ein freihändiger Erwerb nicht möglich ist, ist die Bodenordnung in Form einer Umlegung gemäß § 45ff BauGB durchzuführen. Ein solches Umlegungsverfahren soll den Bereich des Bebauungsplanes "Romersland I und Romersland II" sowie den Bereich "Romersland III" mit einbeziehen. Die jeweiligen Bebauungspläne sind aufeinander abgestimmt und als Einheit zu betrachten.

6.0 Flächenbilanz

Plangebietsgröße	3.300 qm
Öffentliche Verkehrsfläche,	50 qm
Private Grünfläche	600 qm

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Nienstedt, 08.04.93

Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan "Romersland, 2. Abschnitt"

Büro für
Stadt-, Landschafts- u. Ingenieurpl.
Dr.-Ing.H.O.Sprengnetter & Partner

Sinzig, den 30.11.1990

** Isophonenberechnung nach RLS-90 **
(für lange, gerade Fahrstreifen)

Straße:.....Neue Josefstr., Rheinbreitbach

Anzahl Fahrstreifen /Abstand	:m	2	2,75 m
Verkehrsbelastung / für das Jahr:		4500 Kfz/24h	2000
Straßengattung	:	4	
LKW-Anteil,	T/N :	7 %	3 %
Maßg.Verkehrsst./Fahrstr,	T/N :	135 Kfz	23 Kfz
Mittelungspegel..... Lm(25)-T/N :		60,6 dB(A)	51,8 dB(A)
Zul.Höchstgeschwindigkeit, Pkw/Lkw:		50 km/h	50 km/h
Geschwindigkeitskorr.;T/N.....Dv:.		-4,5 dB(A)	-5,3 dB(A)
Korr.faktor Straßenbef.....Dstro:		0,0 dB(A)	
Steigung/Gefälle	:	10,0 %	
Korr.faktor Steigung/Gefälle...Dstg:.		0,0 dB(A)	
Korr.faktor Spiegelschallqu.....De:		0,0 dB(A)	
Emmissionspegel,Tag.....Lm,e(T):		56,1 dB(A)	
Emmissionspegel,Nacht.....Lm,e(N):		46,4 dB(A)	

Berechnung von Tagesisophonen von der nächstliegenden Fahrspur aus

	57 dB(A).....	56,64 dB(A)	28,4 m
* WA.....	59 dB(A).....	58,99 dB(A)	20,1 m
* MI.....	64 db(A)....	63,65 dB(A)	10,0 m
	69 db(A)....	68,88 dB(A)	1,6 m
	70 db(A)....	69,72 dB(A)	0,1 m

Berechnung von Nachtisophonen von der nächstliegenden Fahrspur aus

	40 dB(A).....	39,96 dB(A)	96,5 m
	47 dB(A).....	46,46 dB(A)	31,0 m
* WA.....	49 db(A)....	48,94 dB(A)	21,3 m
* MI.....	54 db(A)....	53,91 dB(A)	10,2 m
	59 db(A)....	58,96 dB(A)	2,0 m
	60 db(A)....	59,97 dB(A)	0,4 m

* Grenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung
(16. BimSchV v. 12.6.1990;BGB1 I S1036)

**** Verkehrslärberechnung nach RLS-90 ****
(für lange,gerade Fahrstreifen)

Straße:.....Neue Josefstr., "Im Bendel", Rheinbreitbach

Anzahl Fahrstreifen /Abstand	:	2	2,38 m	¹⁰⁰⁰ 1989
Verkehrsbelastung / für das Jahr:		4500 Kfz/24h		
Straßengattung	:	4		
LKW-Anteil,	T/N :	7 %	3 %	
Maßg.Verkehrsst./Fahrstr,	T/N :	135 Kfz	23 Kfz	
Mittelungspegel..... Lm(25)-T/N :		60,6 dB(A)	51,8 dB(A)	
Zul.Höchstgeschwindigkeit, Pkw/Lkw:		50 km/h	50 km/h	
Geschwindigkeitskorr.;T/N.....Dv.:		-4,5 dB(A)	-5,3 dB(A)	
Korr.faktor Straßenbef.....Dstro:		0,0 dB(A)		
Steigung/Gefälle	:	0,0 %		
Korr.faktor Steigung/Gefälle...Dstg.:		0,0 dB(A)		
Korr.faktor Spiegelschallqu.....De:		0,0 dB(A)		
Emmissionspegel,Tag.....Lm,e(T):		56,1 dB(A)		
Emmissionspegel,Nacht.....Lm,e(N):		46,4 dB(A)		

Immissionsberechnung (nah) für: Bauband (min)

naher Abstand, hor./vert.	:	6 m	2,8 m
Korr.faktor aus nah.Abstand....Ds,n:		7,5	
Korr.faktor Boden+Meteor.....Dbm:		-0,0 dB(A)	
Korr.faktor Mehrfachrefl.....Drefl:		0,0 dB(A)	h= 0,0
Korr.faktor Abschirmung.....Dz:		0,0 dB(A)	w= 8,0
Mittelungspegel, Tag..... Lm,n:		63,6 dB(A)	
Mittelungspegel, Nacht..... Lm,n:		53,9 dB(A)	

Immissionsberechnung (fern) für: Bauband (min)

ferner Abstand, hor./vert.	:	8,4 m	2,8 m
Korr.faktor aus fern.Abstand:...Ds,f:		6,2 dB(A)	
Korr.faktor Boden+Meteor.....Dbm:		-0,0 dB(A)	
Korr.faktor Mehrfachrefl.....Drefl:		0,0 dB(A)	h= 0,0
Korr.faktor Abschirmung.....Dz:		0,0 dB(A)	w= 8,0
Mittelungspegel, Tag.....Lm,f:		62,3 dB(A)	
Mittelungspegel, Nacht.....Lm,f:		52,7 dB(A)	

Mittelungspegel,Tag..Lm,n+Lm,f	:	66,0 dB(A)
Zuschlag Lichtsignalanl.....K:		0,0 dB(A)

Beurteilungspegel, Tag.....Lr:		66 dB(A)
Richtwert LärmschutzVO, Tag - WA	:	59 dB(A)

Mittelungspegel,Nacht..Lm,n+Lm,	:	56,4 dB(A)
Zuschlag Lichtsignalanl.....K:		0,0 dB(A)

Beurteilungspegel, Nacht.....Lr:		57 dB(A)
Richtwert LärmschutzVO, Nacht - WA	:	49 dB(A)