

T e x t

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
"Unter der Sandkaul"
Gemarkung Rheinbreitbach, Flur 2

der Ortsgemeinde Rheinbreitbach
Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied

I. Rechtsgrundlagen

-
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung.
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), in der derzeit geltenden Fassung.
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung -PlanzVO) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833), in der derzeit geltenden Fassung.
 4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), in der derzeit geltenden Fassung.
 5. Gemeindeordnung für Rhld.-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung.
 6. Landesstraßengesetz für Rhld.-Pfalz (LStrG) vom 1.8.1977 (GVBl. S. 274), in der derzeit geltenden Fassung.
 7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz -LPflG) vom 05.02.79 (GVBl. S. 36) in der derzeit geltenden Fassung
 8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3574), in der derzeit geltenden Fassung.
 9. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.74 (BGBl. S. 721, 1193), in der derzeit geltenden Fassung.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

(05) Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	Seite 11
(06) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Seite 12
(07) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	Seite 13
(08) Zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	Seite 13
(09) Grenzen des räumlichen Geltungs- bereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	Seite 14
V. Artenlisten	Seite 14
VI. Hinweise	Seite 16

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

T e x t

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
"Unter der Sandkaul"
Gemarkung Rheinbreitbach, Flur 2

der Ortsgemeinde Rheinbreitbach
Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen	Seite	01
II.	Bestandteile	Seite	02
III.	Verbindlichkeit der Darstellungen	Seite	02
IV.	Textliche Festsetzungen	Seite	02

- (01) Art und Maß der baulichen Nutzung,
Bauweise, überbaubare und nicht über-
baubare Grundstücksflächen sowie Mindest-
maße für die Größe der Baugrundstücke
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB)
sowie
Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden
Regelungen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(WA)	Seite	02
MISCHGEBIET	(MI-1)	Seite	04
MISCHGEBIET	(MI-2)	Seite	06
GEWERBEGEBIET	(GE)	Seite	08

(02) Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Seite	10
(03) Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	Seite	11
(04) Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Seite	11

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

II. Bestandteile

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planurkunde und textliche Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan, eine Immissionsprognose sowie der nach § 17 LPflG erforderliche "Landespflegerische Planungsbeitrag" sind beigefügt.

III. Verbindlichkeit der Darstellungen

Die zeichnerischen Darstellungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm- abgegriffen werden. Dabei ist die Außenkante der gezeichneten Baugrenze maßgebend.

IV. Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 BauGB fest:

- (01) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB) sowie Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)
-

--- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind nur

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebietes dienenden

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör
zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen
Nebenerwerbsstellen

Darüber hinausgehende Arten von Nutzungen sind
unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

- | | | |
|--------------------------|-------|---------|
| - Zahl der Vollgeschosse | Z = | II |
| - Grundflächenzahl | GRZ = | 0,4 |
| - Geschoßflächenzahl | GFZ = | 0,8 |
| - max. Firsthöhe | Fh = | 10,00 m |

Als Firsthöhe ist das senkrechte Maß zwischen dem
höchsten Punkt des Gebäudes und der Geländeoberfläche
in einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außen-
mauerwerks anzusetzen. Der größte Wert ist ausschlag-
gebend.

Die Bauweise wird als "abweichende Bauweise" festge-
setzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzab-
stand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Haus-
gruppen mit einer Länge von höchstens 25 m errichtet
werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch
die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und
Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,00 m
kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich mind.
90 % der Grundfläche des Gebäudes innerhalb der über-
baubaren Fläche befindet und ein Mindestabstand von
3,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen ge-
währleistet bleibt. Festgesetzte Flächen für Geh-,
Fahr- und Leitungsrechte sowie Private Grünflächen
bleiben von dieser Ausnahmeregelung unberührt.

Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind
nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
sowie im Vorgartenbereich zwischen vorderer
Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO
sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme
von Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand
von 3,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

einhalten.

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von mind. 5,00 m anzuordnen.

Es gelten folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

Rote Farbtöne nach den RAL-Farben RAL-2000 bis RAL-4004 mit Ausnahme der RAL-3007 (schwarzrot) und RAL-3009 (oxidrot) sind ausgeschlossen.

--- MISCHGEBIET (MI-1) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind nur

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Darüber hinausgehende Arten von Nutzungen sind unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

- Zahl der Vollgeschosse	Z =	II
- Grundflächenzahl	GRZ =	0,4
- Geschoßflächenzahl	GFZ =	0,8
- max. Traufhöhe	Th =	6,50 m
- max. Firsthöhe	Fh =	10,00 m

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß zwischen Geländeoberfläche und der Oberkante Regenrinne.

Als Firsthöhe ist das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Geländeoberfläche in einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außenmauerwerks anzusetzen. Der größte Wert ist ausschlaggebend.

Bei Flachdächern und flächeneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 8 Grad ist die Oberkante des obersten

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

tragenden Bauteils mit der Traufhöhe gleichzusetzen.

Die Bauweise wird als "abweichende Bauweise" festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 40 m errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baulinien und Baugrenzen nicht überschreiten. Die Baulinie ist von einem Gebäude an mindestens einem Punkt zu berühren.

Eine Überschreitung der vorderen und seitlichen Baulinien und Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge, Wintergärten und Terrassen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche von 12 qm nicht überschreitet und ein Mindestabstand von 3,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt. Festgesetzte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Private Grünflächen bleiben von dieser Ausnahmeregelung unberührt.

Überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten. Vor Garagentoren ist ein Stauraum von mind. 5,00 m anzuordnen.

Die Mindestgröße der Grundstücke muß 500 qm betragen.

Hinweis:
Regelungen über die Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken sind unter (02) "Verkehrsflächen" getroffen.

Es gelten folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden.
Rote Farbtöne nach den RAL-Farben RAL-2000 bis RAL-4004 mit Ausnahme der RAL-3007 (schwarzrot) und RAL-3009 (oxidrot) sind ausgeschlossen.

Außenanstriche, -verputze und Verblendungen dürfen nicht überwiegend in grellen oder stark leuchtenden

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

Farben ausgeführt werden.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in allen Materialien bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig und dürfen darüber hinaus bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m in transparenter Form oder als lebende Hecke aus der Artenliste C ausgeführt werden.

Werbeanlagen in Verbindung mit Gebäuden dürfen nur bis zur tatsächlichen Traufhöhe angebracht werden. Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen bis zu 1/10 der tatsächlichen Traufhöhe, wenn die Länge der gesamten Werbeanlage auf max. die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt bleibt. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberfläche zulässig.

--- MISCHEGEBIET (MI-2) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind nur

- Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Darüber hinausgehende Arten von Nutzungen sind unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

- Zahl der Vollgeschosse	Z = III
- Grundflächenzahl	GRZ = 0,6
- Geschoßflächenzahl	GFZ = 1,5
- max. Traufhöhe	Th = 9,50 m
- max. Firsthöhe	Fh = 11,50 m

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß zwischen Gelände-

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

oberfläche und der Oberkante Regenrinne.

Als Firsthöhe ist das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Geländeoberfläche in einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außenmauerwerks anzusetzen. Der größte Wert ist ausschlaggebend.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 8 Grad ist die Oberkante der obersten Geschosdecke mit der Traufhöhe gleichzusetzen.

Untergeordnete oder konstruktionsbedingte Bauteile können die max. Traufhöhe bis 2,00 m Höhe bei einem Abstand von mind. 10,00 m zur Baugrenze überschreiten.

Die Bauweise wird als "offene Bauweise" festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Eine Überschreitung der vorderen und seitlichen Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge, Wintergärten und Terrassen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche von 12 qm nicht überschreitet und ein Mindestabstand von 3,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt. Festgesetzte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Private Grünflächen bleiben von dieser Ausnahmeregelung unberührt.

Überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu den angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten.

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von mind. 5,00 m anzuordnen.

Die Mindestgröße der Grundstücke muß 750 qm betragen.

Hinweis:

Regelungen über die Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken sind unter (02) "Verkehrsflächen" getroffen.

Es gelten folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwed, 17.07.89

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

Rote Farbtöne nach den RAL-Farben RAL-2000 bis RAL-4004 mit Ausnahme der RAL-3007 (schwarzrot) und RAL-3009 (oxidrot) sind ausgeschlossen.

Außenanstriche, -verputze und Verblendungen dürfen nicht überwiegend in grellen oder stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in allen Materialien bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig und dürfen darüber hinaus bis zu einer Gesamthöhe von 2,25 m in transparenter Form oder als lebende Hecke aus der Artenliste C ausgeführt werden.

Werbeanlagen in Verbindung mit Gebäuden dürfen nur bis zur tatsächlichen Traufhöhe angebracht werden. Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen bis zu 1/10 der tatsächlichen Traufhöhe, wenn die Länge der gesamten Werbeanlage auf max. die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt bleibt. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberfläche zulässig.

--- GWERBE GEBIET (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind nur

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinausgehende Arten von Nutzungen sind unzulässig.

Hinweis:

Anforderungen an die Bausubstanz der Betriebe sind unter (08) "Zum Schutz vor schädlichen Umweltein-

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

wirkungen ... zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen" aufgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

- Zahl der Vollgeschosse	Z = III
- Grundflächenzahl	GRZ = 0,8
- Geschosflächenzahl	GFZ = 2,0
- max. Traufhöhe	Th = 10,50 m
- max. Firsthöhe	Fh = 12,50 m

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Als Firsthöhe ist das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Erdgeschoßfußbodenhöhe in einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außenmauerwerks anzusetzen. Der größte Wert ist ausschlaggebend.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 8 Grad ist die Oberkante des obersten tragenden Bauteils mit der Traufhöhe gleichzusetzen.

Untergeordnete oder konstruktionsbedingte Bauteile können die max. Traufhöhe bis 2,00 m Höhe bei einem Abstand von mind. 10,00 m zur Baugrenze überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor Garagentoren ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzuordnen.

Die Mindestgröße der Grundstücke muß 1500 qm betragen.

Hinweis:

Für die von der nördlichen Erschließungsstraße (Planstraße B) erschlossenen gewerblichen Grundstücke ist die Festsetzung des Bebauungsplanes "Rheinbreitbach-West" zu beachten, nach der die Bepflanzung des straßenbegleitenden Grünstreifens nur durch die Zufahrten zu den einzelnen Betrieben unterbrochen werden darf. Die Breite der Zufahrten zu den Grundstücken darf dabei 6,00 m nicht überschreiten.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

Es gelten folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

Rote Farbtöne nach den RAL-Farben RAL-2000 bis RAL-4004 mit Ausnahme der RAL-3007 (schwarzrot) und RAL-3009 (oxidrot) sind ausgeschlossen.

Außenanstriche, -verputze und Verblendungen dürfen nicht überwiegend in grellen oder stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in allen Materialien bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig und dürfen darüber hinaus bis zu einer Gesamthöhe von 2,25 m in transparenter Form oder als lebende Hecke aus der Artenliste C ausgeführt werden.

Werbeanlagen in Verbindung mit Gebäuden dürfen nur bis zur tatsächlichen Traufhöhe angebracht werden. Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen bis zu 1/10 der tatsächlichen Traufhöhe, wenn die Länge der gesamten Werbeanlage auf max. die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt bleibt. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberfläche zulässig.

- (02) Verkehrsflächen sowie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-

Der Ausbau des Rolandsecker Weges (Kreisstraße K 23) ist durch das vorgegebene Querprofil verbindlich festgesetzt.

Die gegenüber der in der Planurkunde dargestellten Trassierungsbreite verbleibende Restfläche wird als straßenbegleitender Grünstreifen genutzt und ist nach den Festsetzungen unter (06) "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zu bepflanzen.

Die Zufahrten zu den einzelnen, von der Kreisstraße K 23 erschlossenen Grundstücken, dürfen in der Summe ihrer Breiten 30% der zugehörigen Straßenfrontbreite nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für Frontbreiten unter 10,00 m.

Hinweis:

Für die von der nördlichen Erschließungsstraße (Planstraße B) erschlossenen gewerblichen Grundstücke ist die Festsetzung des Bebauungsplanes "Rheinbreitbach-

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

- (06) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
-

Hinweis:

Es besteht die Möglichkeit, über die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Umwelt, Zuwendungen bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Aufwendungen für die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen zu erhalten.

Die festgesetzten Privaten Grünflächen sind mit Pflanzen und Gehölzen aus den Artenlisten A, B und D in gruppenweiser Pflanzung anzulegen. Nadelgehölze sind unzulässig.

Im Gewerbe- und Mischgebiet (GE, MI-1 und MI-2) ist für je 100 qm der über 40 % der Grundfläche hinausgehende Flächenversiegelung (Bauliche Anlagen, Lagerflächen, Parkplätze, Zufahrten etc.) ein Baum aus der Artenliste A mit mind. 12 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten (gem. DIN 18916). Die Gehölze sind vorzugsweise entlang der Grundstücksgrenzen anzuordnen.

Flächen aus wasserdurchlässigem Material (wassergebundene Decken, Rasengittersteine) können bei der Flächenberechnung mit dem Faktor 0,8 gemindert werden, wobei extensiv begrünte Dachflächen mit 0,6 zu multiplizieren sind.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Der Nadelgehölzanteil ist auf max. ein Drittel der Pflanzfläche zu beschränken.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung es erfordert.

Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 30 qm sind mit Kletterpflanzen aus der Artenliste E zu begrünen.

Im straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Kreisstraße K 23 sind Baumpflanzungen aus der Artenliste F vorzunehmen. Die Stammhöhe der Bäume darf 2,00 m nicht unterschreiten, der Stammumfang muß - gemessen in 1,00 m Höhe - mindestens 16 cm betragen.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

West" zu beachten, nach der die Bepflanzung des straßenbegleitenden Grünstreifens nur durch die Zufahrten zu den einzelnen Betrieben unterbrochen werden darf. Die Breite der Zufahrten zu den Grundstücken darf dabei 6,00 m nicht überschreiten.

- (03) Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
-

In der Planurkunde dargestellt ist die vorhandene unterirdische Ferngasleitung der Ruhrgas AG, Essen.

- (04) Private Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-

Die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen ist ausschließlich landespflegerischer Art im Sinne der Schaffung einer Abgrünung gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind jegliche Versiegelungen, Befestigungen, bauliche Anlagen und Werbeanlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen als auch Zugänge und Zufahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind max. zwei Zuwegungen pro Grundstück von jeweils höchstens 2,00 m Breite, wenn sie in wassergebundener Decke oder vergleichbarer Ausführung angelegt werden und die Geschlossenheit der Eingrünung gewährleistet bleibt.

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des im Baugebiet angrenzenden Grundstücks dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, ist ausnahmsweise zulässig, wenn ein 1,5facher Ausgleich der verlorenen Pflanzfläche auf dem eigenen Grundstück geschaffen wird und die Geschlossenheit der Umgrünung gewährleistet bleibt.

Die Bepflanzung hat gemäß den Festsetzungen nach (06) "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zu erfolgen.

Einfriedigungen der Grundstücksgrenzen dürfen nur bis zu einer Höhe von 2,25 m in transparenter Form oder als lebende Hecken aus der Artenliste C ausgeführt werden.

- (05) Flächen für die Landwirtschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
-

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

Der Grünstreifen ist als Extensiv-Wiese anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung des straßenbegleitenden Grünstreifens darf nur durch Zufahrten zu den Baugrundstücken unterbrochen werden, die in der Summe ihrer Breiten 30% der zugehörigen Straßenfrontbreite nicht überschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für Frontbreiten unter 10 m.

Hinweis:

Für die von der nördlichen Erschließungsstraße (Planstraße B) erschlossenen gewerblichen Grundstücke ist die Festsetzung des Bebauungsplanes "Rheinbreitbach-West" zu beachten, nach der die Bepflanzung des straßenbegleitenden Grünstreifens nur durch die Zufahrten zu den einzelnen Betrieben unterbrochen werden darf. Die Breite der Zufahrten zu den Grundstücken darf dabei 6,00 m nicht überschreiten.

Hinweis:

Empfehlenswerte landespflegerische Maßnahmen innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft sind auf Seite 17 der Begründung unter III.5 aufgeführt.

Für die vorgenannten Festsetzungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis einer fachgerechten Grünordnung zu erbringen.

- (07) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planurkunde festgesetzt sind Flächen für

- ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ruhrgas AG, Essen für die vorhandene unterirdische Ferngasleitung;
- ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers für die Zufahrt zu den Parzellen 149/1 und 149/3.

- (08) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) sind an die Betriebe hinsichtlich der erforderlichen Bausubstanz folgende Anforderungen zu stellen:

Die bewerteten Schalldämm-Maße R'w müssen mindestens betragen

- für Außenwände

: 45 dB

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

- für Dächer : 40 dB
- für Südfenster der Produktions-
bereiche (feststehende Verglasung): 37 dB

Der 1-Meter-Pegel vor Be- und Entlüftungsöffnungen
und Außenanlagen darf 70 dB(A) nicht überschreiten.

(09) Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Gemarkung Rheinbreitbach
Flur 2, Parzellen:

117/2, 128/4, 129/2, 130/2, 131/2, 132, 133, 134/2,
135/1, 135/2, 136/2, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143,
144, 145, 146, 147, 148, 149/1, 149/2, 149/3, 151/3,
151/4, 156/1 Weg, 156/2, 156/4, 157, 158/2, 159/2, 161,
813/162, 814/162, 163, 164, 939/165, 949/166, 167, 168,
170/3, 170/4, 172/3, 174/3, 175/3, 176/3, 177/3, 178/2,
179/32, 189/16 Weg tlw. (K 23), 199/1, 199/10, 200/2,
200/4, 201, 202/4, 202/6, 202/8, 203/2, 203/4, 204/2,
205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212/1, 212/2, 213,
214, 215/2, 217/6, 217/8, 217/9, 217/10, 587/8, 599/6,
599/7, 600, 601, 602/5, 604/7, 606/2, 607/4, 608/3,
610/1, 611/1, 612/2, 612/3, 613/5, 613/6, 613/10, 614,
615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 628/1, 629, 635, 636
637/1, 638, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648/2,
649, 650, 651/2, 652/2, 653, 654/2, 655/2, 656/2,
657/2, 658/2, 659/2, 660/2, 661/2, 662/2, 663/2, 664/2,
665/2, 666/2, 667/2, 668/2, 708/2, 711/4, 712, 713/2,
714/5, 715/7, 773/11, 774/5 Weg, 774/6 Weg, 776/4;

V. Artenlisten

Liste A:
Bäume für Private Grünflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

Tilia cordata
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra

Winterlinde
Feldulme
Bergulme

Liste B:
Hochstamm-Obstbäume

Äpfel: Roter Bärlepsch
Kaiser Wilhelm
Zabagäu Renette
Lohrer Rambour
Roter Bürgstädter
Rheinischer Bohnapfel
Brettacher Apfel
Mantapfel

Birnen
Kirschen
Hauszwetschgen
Mispeln
Quitten

Liste C:
Heckengehölze für Einfriedigungen

Acer campestre
Crataegus monogyna
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Viburnum opulus

Feldahorn
Weißdorn
Stechpalme
Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Wildrose
Gemeiner Schneeball

Liste D:
Sträucher

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes alpinum "Schmidt"
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra

Hainbuche
Roter Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Faulbaum
Alpenjohannisbeere
Hundsrose
Bibernellrose
Weinrose
Holunder

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Liste E:

Kletter- und Rankpflanzen

(K) = Kletterhilfe notwendig

Clematis vitalba

Hedera helix

Hydrangea petiolaris

Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus quinqu."Engelmanii" Mauerwein

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Polygonum aubertii

Wisteria sinensis

Rosa - Sorten

Spalierobst:

Gemeine Waldrebe (K)

Efeu (langsam wachsend)

Kletterhortensie (K)

Wilder Wein (K)

Mauerwein

Wilder Wein

Knöterich (K)

Blauregen (K)

Kletterrosen (K bis 5 m)

Apfel (K bis 5 m)

Birne (K bis 5 m)

Liste F:

Bäume zur Straßenpflanzung

Platanus acerifolia

Quercus robur

Tilia cordata

Platane

Stieleiche

Winterlinde

VI. Hinweise

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz, teilt mit, daß innerhalb des Planungsgebietes bislang kulturgeschichtliche Bodendenkmäler und archäologische Funde nicht bekannt geworden sind.

Erfahrungsgemäß werden jedoch bei den zu erwartenden Erdbebewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört. Daher bittet das Landesamt in jedem Fall, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im allgemeinen nicht.

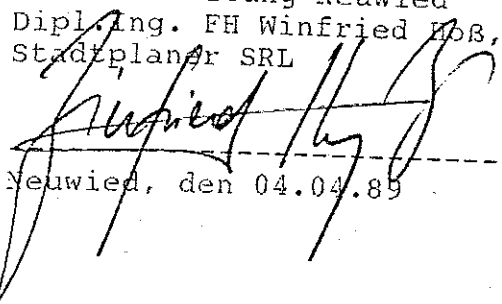
Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege,

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89

Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein
in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.

Bearbeitet:

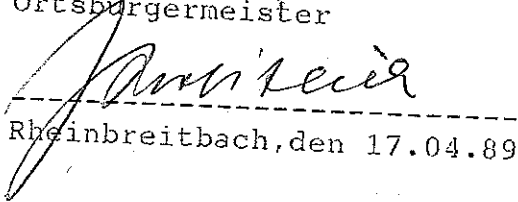
Kreisverwaltung Neuwied
Dipl.-Ing. FH Winfried HOB,
Stadtplaner SRL



Neuwied, den 04.04.89

Anerkannt:

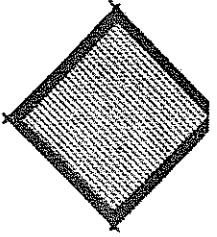
Ortsgemeinde Rheinbreitbach
Bernhard Profitlich,
Ortsbürgermeister



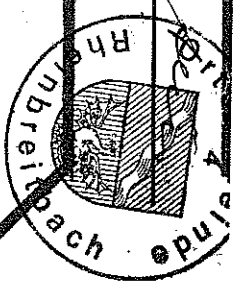
Rheinbreitbach, den 17.04.89

Königsberg, 16/2/94

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 17.07.89



Erneuert bekannt gemacht: Reinhold
Rheinbreitbach, 10.10.1991



Bebauungsplan
**UNTER DER
SANDKAUL**

Gemeinde Rheinbreitbach
VG Unkel
Landkreis Neuwied

LEGENDE



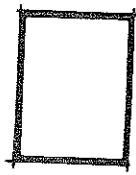
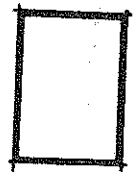
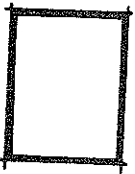
Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet



Gewerbegebiet

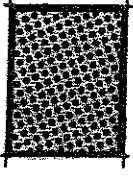




Nichtüberbaubare
Grundstücksfläche



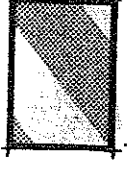
Private Grünfläche



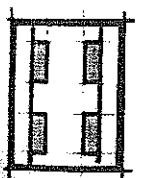
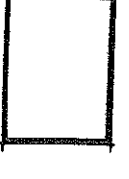
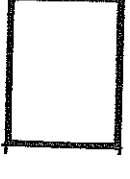
Fläche für die Landwirtschaft



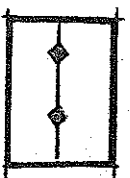
Verkehrsfläche



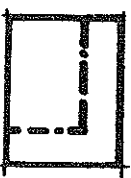
Verkehrsfläche
bes. Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg



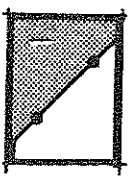
Geh-, Fah



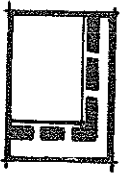
Unterirdis



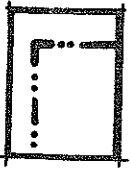
Baugrenz



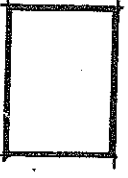
Abgrenzu
Nutzung

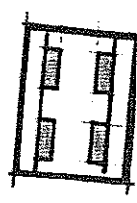


Grenze der
Geltungst

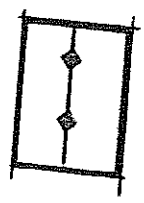


Baulinie

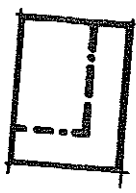




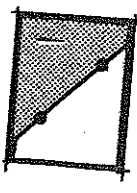
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht



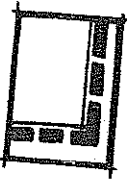
Unterirdische Gasleitung



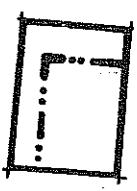
Baugrenze



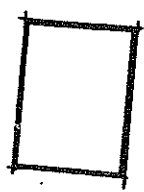
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung



Grenze des räuml. Geltungsbereiches



Baulinie



Kleinbre...



Ogmda