

Text

zum Bebauungsplan der Stadt Unkel
Gemarkung Unkel, Flur 4
Teilgebiet "Hausen-Park"
Verbandsgemeinde Unkel
Kreis Neuwied
Regierungsbezirk Koblenz
Land Rheinland-Pfalz

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Inhalt des gemäß §§ 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes
-BBauG- in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256)
aufgestellten Bebauungsplanes für ein Teilgebiet der
Stadt Unkel ist durch Zeichnung, Farbe und Text bestimmt.

Eine Begründung ist beigelegt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes erfaßt folgende
Flurstücke: 698/70, 699/70, 788/70

Die genaue Begrenzung des Planbereiches ist durch eine
gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet.

2. Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung
in die Wirklichkeit verbindlich, soweit es sich um folgen-
de Eintragungen handelt:

Straßenbegrenzungslinien

Fahrbahnbreiten

Fußwegbreiten

Radien der Straßeneinmündungen

Baugrenzen

Zahl der Vollgeschosse

Firstrichtung

Maße

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neuwied
vom 07. AUG. 1978 Abt. 6

Für Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Firsthöhe, Putz, Verkleidung, Außenanstrich und Einfriedungen sind die textlichen Festsetzungen verbindlich.

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese, ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm, abgegriffen werden.

Eine derart abgesteckte Baugrenze ist für die Absteckung weiterer Baugrenzen verbindlich.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das mit der gestrichelten schwarzen Linie umschlossene Plangebiet ist von der Stadt Unkel als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 festgelegt worden.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen. Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen. Für jede sonstige Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplan nicht festgelegt ist, gelten die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung vom 27.2.1974.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung werden in dem Plangebiet Hausgruppen in 2-geschossiger Bauweise errichtet. Zur Ausführung kommen Haustypen wie folgt:

- 1.) Eine Vierergruppe -Typ I- entlang der Straße "Hoher Weg", bestehend aus Erd- und Obergeschoß mit flachgeneigtem Satteldach, ohne Drempel, ohne Dachaufbauten, Firstrichtung rechtwinklig zu den geplanten Grundstücksgrenzen.

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neuwied
vom 07. AUG. 1978 Abt. 6

2.) Beiderseits der Planstraße A werden insgesamt 4 Hausgruppen - Typ II, III, IV und V - errichtet.

Die westlich der Planstraße A vorgesehenen Haustypen II und IV werden zur rückwärtigen Grundstücksgrenze 2-geschossig, bestehend aus Erd- und Obergeschoß mit flachgeneigter Dachseite errichtet. Durch die tiefer liegende Planstraße erscheinen die Hausgruppen 2-geschossig, bestehend aus Erd- und Dachgeschoß, ohne Dachaufbauten, jedoch mit sichtbarem Kellergeschoß. In dem Kellergeschoß befinden sich Hauseingang und Garage. Damit von der Planstraße her nicht der Eindruck einer 3-geschossigen Bebauung entsteht, werden die Dächer in asymmetrischer Form ausgebildet, ohne Drempe, mit zur Straßenseite bis auf das Erdgeschoß heruntergezogener Dachseite.

Bei den ostwärts der Planstraße A zu errichtenden Haustypen III und V werden die Gebäude spiegelbildlich, wie vor beschrieben, erstellt.

Diese Art der Bebauung ergibt sich aus dem natürlichen Vorhandensein einer Geländevertiefung in der Mitte des Plangebietes.

Die Dacheindeckung aller Haustypen erfolgt dunkelfarbig. Liegende Dachfenster sind erlaubt.

Die Grundfläche ist, soweit die Grundflächenzahl (GRZ) nicht festgesetzt ist, durch die Darstellung der überbaubaren Fläche bestimmt, jedoch nur gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO bis max. 0,4.

Für die vorgenannten Gebäude sind je 2 Wohnungen zulässig. Befreiungen von den Festsetzungen können unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BBauG zugelassen werden.

Die oberirdische Lagerung von Flüssigkeitsbehältern ist nicht zulässig.

Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neuwied
vom 07. AUG. 1978 Abt. 6

4. Ordnung der Bebauung

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich grundsätzlich nach der Höhenlage der Verkehrsfläche und den Anforderungen der Entwässerung.

Die höchstzulässige Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über dem angrenzenden gewachsenen Gelände wird entsprechend Satz 1 für das gesamte Plangebiet mit max. 0,40 m festgelegt. Es sei denn, die Entwässerung (Höhe der Kanalsohle) erfordere eine höhere Sockelhöhe.

Für die im Hanggelände zu erstellenden Gebäude gilt diese Festlegung für die Bergseite.

Die Außenwände sind in Putz und Verkleidung dem Charakter der Landschaft anzupassen und in gedecktem Farbton zu halten.

Zusätzlicher baulicher Schmuck sowie sonstige bauliche Elemente wie Balkongeländer, Eingangsüberdachungen, Einfriedungen und dergleichen müssen sich ebenfalls in diesem Rahmen halten.

5. Einfriedungen

Bebaute Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur durch Zäune oder lebende Hecken von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen. Die Einfriedungen der übrigen Grenzen dürfen bis 1,50 m Höhe nur in transparenter Form errichtet werden.

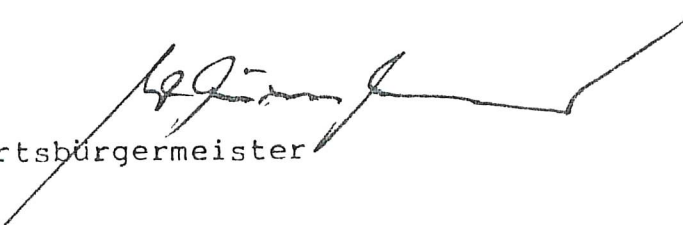
Gehört zur Genehmigungsverfügung
der Kreisverwaltung Neuwied
vom 07. AUG. 1978 Abt. 6

Bearbeitet:

CLAUS-GEORG WOLFF
Eschenbrender Straße 39
5463 UNKEL

Anerkannt:

Unkel, den 28.02.1978


Ortsbürgermeister