

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN "IM BRÜCHER"
STADT UNKEL, GEM. SCHEUREN, FLUR 3**

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58).
4. Landesbauordnung für Rhld.-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 08.03.1995.
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 01.08.1977 (GVBl. S. 274) in der derzeit geltenden Fassung.
7. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz -LPflG-) vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert am 27.03.1987 als Erstes Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes.
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

B) BESTANDTEILE

Bestandteile des Bebauungsplanes sind eine Planurkunde und textliche Festsetzungen.
Eine Begründung und ein Landespflegerischer Planungsbeitrag sind beigelegt.

C) VERBINDLICHKEIT DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNGEN

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Maßgenauigkeit von 0,50 mm - abgegriffen werden.

D) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO werden nicht zugelassen. In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 festgelegt.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 22 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Länge einzelner oder aneinander gebauter Gebäude insgesamt höchstens 25 m betragen darf.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf einer Gebäudeseite im seitlichen Grenzabstand zulässig.
Der Mindestabstand (Stauraum) vor Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 5,0 m nicht unterschreiten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die zur Kompensation der Eingriffe im Sinne des § 8 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind durchzuführen.

4.1.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und zu lagern.

4.1.2 Auf der an das Wohngebiet im Westen angrenzenden Fläche (öffentl. und private Grünfläche; Ordn. Ziff. 1 u. 2) ist eine Streuobstwiese anzulegen.

1- bis 2-malige Mahd pro Jahr; keine Beweidung oder Mahd vom 15. März bis 15. Juni.

Pro 150 m² Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm, 2 x v., o. B., alte Sorten der Landschaft, zu pflanzen (s. Gehölzliste).

①

Fachgerechte Pflege, Erziehungs- und Erhaltungsschnitt:

In den ersten 5 Jahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt zum Kronenaufbau, anschließend bis zum 10. Jahr ein extensiver Ertragsschnitt in 2-jährigem Turnus durchzuführen.

Ab dem 10. Lebensjahr ist im 5-jährigen Turnus ein Erhaltungsschnitt durchzuführen.

Altbäume sind zu erhalten und werden bei der Pflanzverpflichtung berücksichtigt.

- 4.1.3 Auf der gem. Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Pflanzung: einreihig, Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m

Pflanzgut: 70 % standortgerechte Laubgehölze (s. Gehölzliste)

- 4.1.4 Auf der nordöstlichen Obstwiese (Ordn. Ziff. 4) sind 5 Stück Obstbäume als Hochstamm, 2 x v., o. B., alte Sorten der Landschaft, zu pflanzen (s. Gehölzliste).

Die Altbäume sind zu erhalten und zu ersetzen.

1- bis 2-malige Mahd pro Jahr; keine Beweidung oder Mahd vom 15. März bis 15. Juni.

- 4.1.5 Auf der Angerfläche (Ordn. Ziff. 3) sind 4 Stück Straßenbäume (s. Gehölzliste) zu pflanzen.

Die Angerfläche ist anzusäen und zu extensivieren.

1- bis 2-malige Mahd pro Jahr und Abtransport des Mahdgutes.

- 4.1.6. Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in Form eines kombinierten Muldenrigolensystems zu versickern. Die Ausführungen des hydrogeologischen Gutachtens des Ing.Büros Spitzlei & Jossen vom 11.06.1997 sind zu beachten.

Eine Kombination der Versickerung mit Teich- und Regenwassernutzungsanlagen ist möglich.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsplanes die zu entwässernde versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen, d. h. es muß belegt werden, daß die Gesamtheit dieser Fläche vollständig über oberflächliche Versickerung entwässert werden kann.

4.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.2.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze und andere Vegetationsbestände sind zu erhalten und entsprechend DIN 18920 zu schützen.

4.2.2 Auf den entstehenden Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Hausbaum (s. Gehölzliste) zu pflanzen.
Hiervon ist mindestens ein Baum im Vorgarten anzuordnen.

Altbäume sind zu erhalten und werden bei der Pflanzverpflichtung berücksichtigt.

- ② 4.2.3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen und entsprechend der genehmigten Planung umzusetzen.

4.3 Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken sowie durch die Erschließung. Die Kosten für die Flächen und Maßnahmen werden wie folgt zugeordnet:

Baugrundstücke östlich des vorh. Wirtschaftsweges

Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche; Ordnungsziffer 1

Die Kosten der Ausgleichsflächen werden auf die zugeordneten Grundstücke entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche verteilt. Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen auf den Baugrundstücken selbst.

Baugrundstücke westlich des vorh. Wirtschaftsweges

Maßnahmen auf den privaten Grünflächen; Ordnungsziffer 2

Die Maßnahmen sind durch die jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke zu realisieren. Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen auf den Baugrundstücken selbst.

Verkehrsflächen

Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen; Ordnungsziffer 3 u. 4

Die Zuordnung erfolgt nach Gesamtaufwand und ist Teil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gem. § 129 BauGB.

5. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK EGF) darf nicht mehr als 0,30 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Die maximale Traufhöhe (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) beträgt 3,80 m, die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m; jeweils gemessen über Erdgeschoßfußboden.

E) BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO)

1. Dachform und Dachgestaltung

Im gesamten Planbereich ist auf Haupt- und Nebengebäuden nur das geneigte Dach mit Ausnahme von Walmdächern zulässig.

Die Dachneigung ist nur von 28° - 40° zulässig.

Bei Doppelhausbebauung ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen bzw. anzupassen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis maximal 1/2 der Trauflänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden zulässig.

2. Einfriedigungen

Eine Abgrenzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zwischen benachbarten Grundstücken von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Hauptbaukörper darf nur durch Einfriedigungen von maximal 80 cm Höhe über Oberkante Straße in Form von senkrechten Holzlattenzäunen und / oder Laubgehölzhecken (vorzugsweise Hainbuche, Rotdorn) vorgenommen werden.

- ① - ② Änderungen aufgrund von Anregungen und Bedenken gem. Beschluß des Stadtrates vom 08.09.1998.

Bearbeitet:
Planungsbüro Jungheim
53604 Bad Honnef, den 10.09.1998

Anerkannt:
Stadt Unkel
53572 Unkel, den **17. März 97**

(Siegel)



[Handwritten Signature]
.....
Stadtbürgermeister



Ausgefertigt:
Stadt Unkel
53572 Unkel, den **17. Sep. 98**

[Handwritten Signature]
(Zimmermann)
Stadt/Ortsbürgermeister

ANHANG

Gehölzliste (Pflanzung nach DIN 18916)

1. Pflanzung von Obstbäumen

Pflanzgut: Hochstamm 2 x v. 10 - 12 STU

wahlweise alte Sorten der Landschaft:

Äpfel: Bohnapfel, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambur, Sternrenette usw.

Birnen: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas usw.

Kirschen: Hedelfinger, Herzkirsche usw.

Pflaumen: Hauszwetschge, Bühler usw.
Mirabellen, Quitten usw.

Walnußbaum

2. Pflanzung von Hausbäumen

Hochstämme: 3 x v., 12 - 14 STU

wahlweise:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Crataegus laev. "Paul`s Scarlet" (Rotdorn)
Juglans regia (Walnuß)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Obstbaum

3. Pflanzung von Straßenbäumen

Hochstämme: 3 x v., 14 - 16 STU

wahlweise:

Juglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Obstbaum

4. Freiwachsende Heckenpflanzung

Heister: 2 x v., 150-170, o. B.

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus communis (Wildapfel)
Pirus communis (Wildbirne)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher: 2 x v., 50-100, o. B.

Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Rosa canina (Heckenrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)