

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986, geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990.

### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO (Mischgebiete) allgemein zulässigen Nutzung Ziff. 6 (Gartenbaubetriebe), Ziff. 7 (Tankstellen) und die nach Ziff. 8 (Vergnügungsstätten), nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO sind die nach § 6 (3) BauNVO (Mischgebiete) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(3) Gemäß § 1 (7) 2. in Verbindung mit (8) BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO (Mischgebiete) allgemein zulässigen Nutzungen Ziff. 1 (Wohnungen) im Erdgeschoß der Gebäude, die mit ihren Baugrenzen an die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" im Blockinnenbereich angrenzen, unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Wird ein Grundstück durch eine oder mehrere Nutzungsgrenzen in Teilgrundstücksflächen aufgegliedert, so beziehen sich die jeweils festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen auf die sich ergebenden Teilgrundstücksflächen.

(2) Wird die in einem Baugebiet festgelegte maximale mehrgeschossige Bebauungstiefe nicht voll ausgeschöpft, so ist für die verbleibende überbaubare Restfläche die in der Planzeichnung festgelegte Art und das Maß der baulichen Nutzung der rückwärtig angrenzenden Teilgrundstücksfläche maßgebend.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

In den zweigeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufen nur zwischen 5,00 m und 9,00 m (im Mittel) über 0. K. vorhandenes Gelände zulässig.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Gemäß § 23 (2) + (3) BauNVO ist die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen oberhalb des Erdgeschosses durch einzelne Bauelemente in Form von Erkern, Balkonen o.ä. zulässig, wenn die einzelnen Bauelemente nicht mehr als 3,00 m in ihrer Gesamtbreite aufweisen und sie untereinander durch mindestens 0,50 m breite, in der Hauptgebäudeflucht liegende, Fassadenteile getrennt sind und die Ausladung zur Verkehrsfläche das Mass von 1,00 m nicht überschreitet.

(2) Das Lichtraumprofil der Fahrbahn, das in den Fussgängerbereichen und verkehrsberuhigten Bereichen als lichtetes Raummass von 4,20 m Höhe und beidseitigem Abstand von 2,00 m zur Strassenmitte festgelegt wird darf nicht eingeengt werden.

#### 5. Nebenanlagen

(1) Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

(2) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

#### 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fussgängerbereich)

Sondernutzungen (z. B. Andienung) sind im Rahmen des Strassenverkehrsrecht ausnahmsweise zugelassen. An der Rheinpromenade ist ein Kiosk für den Fahrscheinverkauf o.ä. im Bereich des KD-Anlegers zulässig.

#### 7. Flächen mit Geh- und Leitungsrecht

Die mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche ist grundsätzlich im Bereich des Flurstückes 58/9 verschiebbar, wenn gesichert ist, daß ein mindestens 2,00 m breiter Zugang zugunsten der Allgemeinheit im Erdgeschoß vom Parkplatz zur von-Werner-Straße verbleibt.

#### HINWEIS:

- Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall

**PLANERGRUPPE BONN**  
**DIPL.-ING. B.K. HEICHEL**  
STADTPLANER · ARCHITECTEN · INGENIEURE

5300 BONN 1 · LESSINGSTRASSE 54 · POSTFACH 190 129  
TEL. 0228-217349 / 210776 · TELEFAX 0228-215107

die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe, festlegt.

- Die Gestaltung und Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch die Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.

**PLANERGRUPPE BONN**  
**DIPL.-ING. B.K. HEICHEL**  
STADTPLÄNER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE

5300 BONN 1 · LESSINGSTRASSE 54 · POSTFACH 190 129  
TEL. 0228-21 73 49 / 21 07 76 · TELEFAX 0228-21 51 07

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in Verbindung mit dem § 86 (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (LBauO 1986) und § 86 (1) Nr. 1 + 3 LBauO 1986.

### 1. Fachdächer

Die im Bebauungsplan eingeschossig überbaubar festgesetzten Bereiche mit Flachdächern sind als Dachterrassen oder mit überwiegend bepflanzter und gärtnerisch gestalteter Dachfläche auszubilden.

#### HINWEIS:

- Der Bebauungsplanbereich liegt im Gestaltungsbereich der Satzung der Stadt Unkel / Rhein über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes.