

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

**BEBAUUNGSPLAN „UNKEL - MITTE“
TEILGEBIET NR. 10 (MITTLERE FRANKFURTER STRASSE)
DER STADT UNKEL**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, in letztgültiger Fassung in der Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977, geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986, geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, in letztgültiger Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

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

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

(3) Gemäß § 1 (7) 2. der BauNVO in Verbindung mit (8) sind die nach § 6 (2) BauNVO Ziff. 1 (Wohnungen) im Erdgeschoß der Gebäude, die an den festgesetzten Fußgängerbereich der Frankfurter Straße (Nr. 24-36) angrenzen, unzulässig, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung des Stadtkerns durch Geschäftsnutzung dieser Bereiche zu unterstützen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Wird in einem mehrgeschossig überbaubar ausgewiesenen Baugebiet die festgesetzte Bebauungstiefe nicht voll ausgenutzt, so gilt für die Restfläche das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Baugebietes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Gemäß § 23 (3) BauNVO ist straßenabgewandt 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 das Maß von 1,50 m nicht überschreitet.

(2) Gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO ist ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie (Rücksprünge) ausnahmsweise zugelassen, wenn dies zur Einhaltung des erforderlichen Feuerüberschlagsabstandes von 5,00 m Breite dient und wenn der städtebaulich angestrebte Gassencharakter des Straßenraumes insgesamt erhalten bleibt.

4. Höhe baulicher Anlagen

(1) Im Bereich der Baugebiete mit II-III Vollgeschossen, wird für zweigeschossige Bebauung eine Traufhöhe zwischen 6,00 m und 7,50 m, für dreigeschossige Bebauung zwischen 8,50 m und 10,00 m festgesetzt, die Firsthöhe darf 15,00 m nicht überschreiten.

(2) Im Bereich der Baugebiete mit zwingend II Vollgeschossen wird eine Traufhöhe zwischen 6,00 m und 7,50 m festgesetzt, die Firsthöhe darf 12,00 m nicht überschreiten.

(3) Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf das vorhandene Straßenniveau.

5. Stellung baulicher Anlagen

(1) Die Firstlinien der Gebäude müssen parallel zur Straße liegen. Sonderregelungen der Firstrichtungen sind bei Eckgebäuden zugelassen.

(2) Ausnahmsweise sind auch giebelständige Gebäude zugelassen, wenn die Firstlinie des Dachkörpers bereits bei Rechtskraft des Bebauungsplanes senkrecht zur Straße verlief.

6. Bauweise

(1) Im Bereich der Höfe Frankfurter Straße 12, 16 und 20 kann von der festgesetzten geschlossenen Bauweise eine Ausnahme zugelassen werden,

wenn die Baulücke durch eine Mauer geschlossen wird und auch so der Gassencharakter gewahrt bleibt.

7. Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumgruppe auf der Parzelle 29 ist vom Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen bei Umgestaltung der Fläche eine offene Fläche von jeweils 10 m² je Baum erhalten und gegen Überfahren geschützt sein.

(2) Wege, Stellplätze und Parkplätze sind so anzulegen, daß ihre Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist. (Kf-Wert max. 0,60), sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

(3) Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Neubebauung Am Graben ist je angefangener 100 m² Freifläche mindestens 1 Obsthochstamm zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

(4) Die Stellplatzanlage ist mindestens zu einem Anteil von 20 % mit freiwachsenden Hecken als standortgerechten Gehölzen und Stauden zu begrünen. Auf Park- und Stellplätzen sind je angefangene 5 Plätze je 1 3xv. großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mindestens 10 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

(5) Flachdächer (zulässig bis 7° Dachneigung) sind als überwiegend bepflanzte und gärtnerisch angelegte Dachfläche auszubilden und zu unterhalten.

(6) Fensterlose Fassaden und Stützmauern sind ab einer Größe von 50 m² in einem Abstand von maximal 8,00 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.

(7) Einmündungsbereich Am Graben/Frankfurter Straße sind 2 3xv. Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

8. Nebenanlagen

(1) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwässern dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für

fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

(2) Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO in den nicht überbaubar ausgewiesenen Bereichen unzulässig. Ausnahmen hiervon sind Rankgerüste und Pergolen.

9. Stellplätze, Garagen und Zufahrten

(1) Garagen sind nur innerhalb der überbaubar festgesetzten Flächen zulässig.

(2) Unterflur- und Tiefgaragen sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn ihre Dachfläche max. 0,30 m über Gelände liegt und erdbedeckt und bepflanzt ist.

(3) Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind nicht vom Fußgängerbereich aus zulässig.

10. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Sondernutzungsrechte (z.B. Andienung, Außenverkauf, Gastronomiebestuhlung, Sonderzufahrtsrechte u.ä.) sind im Rahmen des Straßenverkehrsrechtes zugelassen.

Hinweise:

(1) Die Gestaltung und Begrünung der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" wird durch Ausbaupläne zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt.

(2) Entspricht in einem Baugrundstück die zulässige Grund- bzw. Geschoßflächenzahl nicht der überbaubaren Fläche, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe, festlegt.

(3) Wird ein Grundstück durch eine oder mehrere Nutzungsgrenzen in Teilgrundstücksflächen aufgliedert, so beziehen sich die jeweils

BERND K. HEICHEL
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen auf die sich ergebenden Teilgrundstücksflächen.

(4) Gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz muß der Beginn von Erdarbeiten der Abteilung - Archäologische Denkmalpflege - des Landesamtes für Denkmalpflege angezeigt werden. Auf die Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bezüglich archäologischer Funde und Befunde wird besonders hingewiesen.

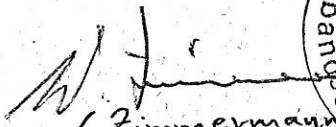
(5) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Unkel.

(6) Im Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Unkel / Rhein über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes.

(7) Die in der Planzeichnung ausgewiesene Dachform schließt alle geneigten Dachformen mit ein, die gemäß § 3 (9) der Satzung der Stadt Unkel/Rhein über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes zulässig sind.

Anerkannt durch Ratsbeschluss vom 23. Feb. 98


Stadt/Ortsgemeinde Unkel


(Zimmermann)
Stadt/Ortsbürgermeister



Ausgefertigt : 24. Sep. 98

Stadt/Ortsgemeinde Unkel


(Zimmermann)
Stadt/Ortsbürgermeister

