

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB
zum Bebauungsplan "Unkel-Mitte" Teilgebiete 12 +
17 ("In der Proff / Auf dem neuen Graben")

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) der BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Ziff. 7 (Tankstellen) und die nach Ziff. 4 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, soweit es sich um Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.1.1978, zuletzt geändert durch Art. Nr. 17 des Gesetzes vom 18.2.1986 (BGBl. I. S. 265) handelt, nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 (5) der BauNVO sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Ziff. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), nicht zulässig.

(3) Gemäß § 1 (6) 1. der BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziff. 2 - Ziff. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(4) Gemäß § 1 (6) 2. BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig, soweit es sich um landwirtschaftliche Betriebe handelt.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

3. Bauweise

Die entlang des Heisterer Weges festgesetzte Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern ist im Bereich der nach § 22 BauNVO erforderlichen seitlichen Grenzabstände wie folgt abgeändert: (besondere Bauweise)

Im seitlich erforderlichen Grenzabstandsbereich sind im Erdgeschoß neben Garagenbauten, auch Einfriedigungsmauern entlang des Heisterer Weges, und im ersten Obergeschoß auf Garagenbauten Wintergärten und Einfriedigungsmauern sowie Pflanzwände entlang des Heisterer Weges zulässig.

Textziffer A. Nr. 3 entfällt gemäß dem Schreiben der Kreisverwaltung Neuwied vom 21.08.1990, AZ 6-63 rs-ke zum Bebauungsplan "Unkel-Mitte", Teilgebiet 17 und dem Beitrittsbeschluß des Stadtrates der Stadt Unkel vom 19.09.1990.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist eine Überschreitung bis zu max. 2,00 m der Baulinien und Baugrenzen auf der straßenzugewandten Seite in Form von Eingangstreppe(n) zulässig, wenn die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

(2) Eine Überschreitung der Baugrenzen im 1. Obergeschoß in Form von einzelnen Bauelementen wie Erker, auf der straßenabgewandten Seite auch in Form von Balkonen, Wintergärten o.ä. ist zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,50 m nicht überschreitet.

(3) Straßenseitige Überschreitungen dürfen das Lichtraumprofil der Fahrbahn nicht beeinträchtigen.

5. Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Gebäude außer bei den zulässigen Nebenanlagen muß in Längsrichtung der dazugehörigen Erschließungsstraßen liegen. Ausnahmen sind bei Eckgebäuden zugelassen.

6. Garagen

(1) Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig.

(2) Als Ausnahme sind Garagen auch in den nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, jedoch nicht in den festgesetzten Vorgärten, zulässig, wenn das Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Montabaur hergestellt werden kann.

(3) Zufahrten zu Garagen sind nicht von den festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" aus zulässig. Die Zufahrten zu bestehenden Garagen bleiben davon unberührt.

7. Pflanzungsfestsetzungen

(1) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Vorgärten) sind zu bepflanzen und zu pflegen. Dabei sind nur die in der Liste des Grünordnungsplanes Pkt. 6.1. aufgezählten Sorten und darüberhinaus standortgerechte Laubbaumarten zugelassen.

(2) Die festgesetzten Flächen dürfen durch Zuwege und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen unterbrochen werden.

(3) Neu angelegte Gärten müssen mit mindestens 1 Baum je 200 m² Grundstücksfläche bepflanzt werden. zugelassen sind über die in (1) festgesetzten Sorten hinaus auch Obstbaumarten.

(4) Vorhandene standortgerechte Bäume sind zu erhalten.
Für entfallende Obstbäume ist eine standortgerechte Ersatzpflanzung durchzuführen.

Hinweis:

Die Beseitigung, Zerstörung oder wesentliche Beeinträchtigung der in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Bäume kann durch eine Geldbuße bis zu 10.000,-- DM gemäß § 213 BauGB geahndet werden.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(1) Die Gestaltung und Begrünung der festgesetzten neuen Ortskernentlastungsstraße (Verkehrsfläche)

wird durch den Ausbauplan, der Planbestandteil ist, festgesetzt. Dabei sind die Einmündungs- und Kreuzungsbereiche aufzupflastern und die Straße beidseitig durch Baumreihen (siehe Liste Grünordnungsplan Pkt. 6.4.1) alleeartig zu bepflanzen.

~~(2) Die Gestaltung und Begrünung der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.~~

9. Nebenanlagen

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

(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, sowie von der Straßenseite nicht einsehbare Einrichtungen für Kleintierhaltung bis zu einer Größe von 2 m³ pro Grundstück, wenn dadurch der Hochwasserabfluß nicht beeinträchtigt wird.

~~10. Festsetzung zur Regelung des Hochwasserabflusses~~

~~(1) Im Bereich der festgesetzten Fläche zur Regelung des Hochwasserabflusses sind Neubauten, Gebäudeergänzungen und Ersatzbauten nur zulässig, wenn das Erdgeschoß bis zu einer festgesetzten NN-Höhe von 57,17 m auf Wandscheiben oder Stützen aufgeständert ist, dabei dürfen Wandscheiben nicht quer zur Hochwasserabflußrichtung stehen.~~

~~(2) Einfriedungen in Form von Mauern oder dichten Zäunen wie Palisadenzaun o.ä. sind~~

Textziffer A. Nr. 8, Abs.2 entfällt gemäß dem Schreiben der Bezirksregierung Koblenz vom 02.07.1990, AZ. 379-5107-1c zum Bebauungsplan "Unkel-Mitte, Teilgebiet 12 sowie gemäß dem Schreiben der Kreisverwaltung Neuwied vom 21.08.1990, AZ. 6-63 rs-ke zum Bebauungsplan "Unkel-Mitte", Teilgebiet 17 und dem Beitrittsbeschluß des Stadtrates der Stadt Unkel vom 19.09.1990.

Textziffer A. Nr. 10, Abs.1 u. 2 u. 3, entfällt gemäß dem Schreiben der Bezirksregierung Koblenz vom 02.07.1990, AZ 379-5107-1c zum Bebauungsplan "Unkel-Mitte" Teilgebiet 12 sowie gemäß dem Schreiben der Kreisverwaltung Neuwied vom 21.08.1990, AZ 6-63 rs-ke zum Bebauungsplan "Unkel-Mitte", Teilgebiet 17 und dem Beitrittsbeschluß des Stadtrates der Stadt UNkel vom 19.09.1990.

unterhalb einer Geländehöhe von 57,17 m über NN. nicht zulässig.

~~(3) Erdwälle und Geländemodellierungen, die den Hochwasserabfluß beeinträchtigen, sind ebenfalls nicht zugelassen.~~

11. Lärmschutzeinrichtungen

Entlang der neuen Ortskernentlastungsstraße wird straßenseitig grundsätzlich für Aufenthaltsräume eine standardmäßige Isolierverglasung (Schallschutzfenster der Klasse 2) vorgeschrieben, Schlafräume müssen zusätzlich eine fensterunabhängige Lüftung aufweisen bzw. über Fenster, die auf der straßenabgewandten Seite liegen, belüftbar sein. (TÜV-Rheinl. Ber.Nr. 033/096046).

12. Flächen, in denen besondere bauliche Vorkehrungen für den Immissionsschutz erforderlich sind

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die im schalltechnischen Gutachten zum Schienenverkehrslärm im Planbereich Unkel-Mitte des Institutes für Energietechnik und Umweltschutz (TÜV-Rheinland - Bericht Nr. 933/098029) vom 19.09.1988 in Abbildung 2 dieses Gutachtens (Seite 11) ermittelten Mindestschalldämmmaße $R'w$ für Außenwand sowie für Fenster, Balkontüren u.ä., soweit es sich um Aufenthaltsräume handelt, zwingend vorgeschrieben. Schlafräume der betroffenen Gebäude müssen zusätzlich eine fensterunabhängige Lüftung aufweisen bzw. soweit es möglich ist über Gebäudefenster für die keine Mindestwerte des Schalldämmmaßes $R'w$ in Abb. 2 aufgeführt worden sind, belüftbar sein.

Das Gutachten ist Anlage des vorliegenden Bebauungsplanes.

13. Private Grünflächen

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland sind bauliche Anlagen nicht zugelassen.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 (1) NR. 1 UND NR. 3 IN VERBINDUNG MIT (6) DER LANDESBAUORDNUNG RH-PF. VOM 28.11.1986

Über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen werden gemäß § 86 (1) LBauO Rh-Pf vom 28.11.1986 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Vorschriften erlassen:

1. Flachdächer

Die im Plan festgesetzten eingeschossig überbaubar ausgewiesenen Bereiche mit Flachdächern sind mit überwiegend bepflanzter oder gärtnerisch gestalteter Dachfläche auszubilden.

2. Dachform und Dachneigung

(1) Die zulässige Dachform in den mehrgeschossig überbaubar ausgewiesenen Bereichen ist für Hauptgebäude das Satteldach. Ausnahmsweise ist auch eine Ausbildung als Krüppelwalmdach zulässig.

(2) Dachneigungen von Hauptgebäuden unter 40 ° (außer im Bereich der festgesetzten Flachdächer) und über 60 ° sind nicht zulässig.

3. Dachflächengliederung

(1) Die Dachfläche kann durch Dachaufbauten wie Gauben, Dachhäuser, Zwerchgiebel und auf der straßenabgewandten Seite durch Dacheinschnitte gegliedert werden. Dabei ist ein Ortgangabstand von jeweils mind. 1,50 m einzuhalten.

(2) Die Summe der Einzelbreiten der zulässigen Dachflächengliederungselemente darf max. 40 % der jeweils zugeordneten Gesamtbreite betragen.

4. Fassadengliederung

(1) Die Gliederung der Fassade muß die Vertikale betonen. Eine kleingliedrige Fassadengestaltung wird vorgeschrieben, wobei horizontal durchgehende Fensterreihungen ohne Fassadenzwischenelemente (Fensterpfeiler) nicht zulässig sind.

(2) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und müssen den Proportionen und der Gliederung der Gesamtfassade entsprechen.

(3) Die Achsen der Öffnungen (Fenster und Türen) übereinanderliegender Stockwerke müssen senkrecht übereinanderstehen. Ausnahmen sind bei Einzelfenstern oder wenn die vertikale Fassadengliederung durch andere Bauelemente gesichert ist, zugelassen.

(4) Die überwiegende Zahl der Fenster einer jeden Fassadenansicht muß ein hochstehendes Rechteckformat aufweisen.

5. Materialien und Farben

(1) Als Dachdeckungsmaterialien sind Schiefer, dem Schiefer in Material, Form, Farbe und Größe entsprechende Materialien oder dunkelfarbige Dachpfannen zugelassen.

(2) Als Fassadenmaterialien sind (geschlammtes) Sichtmauerwerk, Naturstein oder glatter und fein strukturierter Putz zugelassen. Holz-, Beton- und Metallteile sind als Gliederungselement zulässig.

(3) Die Farben haben sich harmonisch in das Stadtbild einzupassen. Grelle und fluoreszierende Farben und Schwarz (außer bei Einzelementen) werden ausgeschlossen.

6. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen und Automaten bedürfen einer Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde, wobei die nachfolgenden besonderen Forderungen zu berücksichtigen sind.
Ausgenommen sind Haus- und Büroschilder bis zu einer Größe von 0,10 m².

(2) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind begrenzt auf zwei Anlagen pro Stätte der Leistung und drei Anlagen pro Gebäude. Grundsätzlich sind parallel zur Gebäudefront angebrachte

Werbeanlagen nur im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. Schaufenster und der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses mit einer maximalen Ausladung von 0,60 m zulässig. Vertikal zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind im Bereich zwischen der Oberkante der Erdgeschoßfenster bzw. der Schaufenster und der Oberkante der Fenster im ersten Obergeschoß eines Gebäudes mit einer Ausladung von max. 1,20 m zulässig. Werbeanlagen haben sich in Form und Material den historischen Vorbildern anzulehnen. Vertikal angebrachte Werbeanlagen müssen aus Ausleger und Werbeschild bestehen, wobei der Ausleger feingliedrig gestaltet werden und aus Stahl oder Schmiedeeisen bestehen muß. Das Werbeschild selbst darf in seiner Ansichtsfläche nicht größer als die durch die Mantellinie des Auslegers bestimmte Fläche sein.

Parallel angebrachte Werbeanlagen dürfen nur aus einzelnen voneinander getrennten Buchstaben bestehen und nur mit maximal zwei zusätzlichen Emblemen, die nicht größer als ein Einzelbuchstabe sind, ergänzt werden.

(3) Ausladungen dürfen das Lichtraumprofil als liches Raummaß von 4,20 m Höhe der Fahrbahn nicht beeinträchtigen. Im Bereich der verkehrsberuhigten Bereiche sind die Festsetzungen zur Breite des Lichtraumprofils auf einen Abstand von 2,00 m von der Straßenmitte bezogen; die Höhe des Lichtraumprofils beträgt unverändert 4,20 m.

(4) Die Abwicklung der gesamten Werbeanlagenfläche einschließlich der Ausleger darf pro Gebäude 3 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

(5) Zum Schutz der historischen und ortsprägenden Bedeutung des Stadtkerns sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung unzulässig.

C. HINWEISE

Übereinstimmung von Grund- und Geschoßflächenzahlen mit überbaubarer Fläche

Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Geschoß- und Grundflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe, festlegt.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 21.08.90