

P L A N E R G R U P P E

---

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„UNKEL-MITTE“ TEILGEBIET 16  
DER STADT UNKEL**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „UNKEL-MITTE“  
TEILGEBIET 16 („AM NEUEN GRABEN“)**

**DER STADT UNKEL**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung, Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387); Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193); Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG -) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2); Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830); Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797); Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245); Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54); Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), alle jeweils in der letztgültigen Fassung.

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete**

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

(2) Gemäß § 1 (6) 1. der BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 2 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen**

(1) Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist eine Überschreitung bis zu maximal 2,0 m der Baugrenzen auf der straßenzugewandten Seite in Form von Eingangstreppe zulässig, wenn die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

(2) Eine Überschreitung der Baugrenzen im ersten 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 ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite ausmachen und ihre Ausladung 1,5 m nicht überschreitet.

**3. Stellung baulicher Anlagen**

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

**4. Garagen**

(1) Garagen sind außer in den überbaubar festgesetzten nur innerhalb der dafür 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 der SGD Nord, Regionalstelle Montabaur (früheres Stawa) hergestellt werden kann.

**5. 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 in Pkt. 6.1. aufgezählten Sorten und darüber hinaus 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 einem Baum je 200 qm 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.

**6. Nebenanlagen**

(1) Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Einrichtungen für die Kleintierhaltung in den nicht überbaubar ausgewiesenen Bereichen unzulässig. Ausnahmen hiervon sind Rankgerüste und Pergolen, sowie von der Straßenseite nicht einsehbare Einrichtungen für die Kleintierhaltung bis zu einer Größe von 2,0 m³ pro Grundstück.

# P L A N E R G R U P P E

---

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser 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.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 88 LBAUO RH-PF (1999) IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB**

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen werden gemäß § 88 LBauO Rh-Pf zur Wahrung und Entwicklung des ortsbildprägenden Charakters für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

**1. 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° und über 60° sind nicht zulässig.

**2. 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.

**3. Fassadengliederung**

(1) Horizontal durchgehende Fensterreihungen ohne Fassadenzwischenelemente (Fensterpfeiler) sind nicht zulässig.

(2) Die Achsen der Öffnungen (Fenster und Türen) übereinanderliegender Stockwerke müssen senkrecht übereinanderstehen. Ausnahmen sind bei Einzelfenstern zugelassen.

**4. Materialien und Farben**

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

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

(3) Die fluoreszierenden Farben und Schwarz (außer bei Einzelelementen) werden ausgeschlossen.

#### 5. Werbeanlagen

(1) 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.

(2) 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 (Schrift)höhe von 0,50 m und Ausladungstiefe von 0,30 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.

(3) Parallel zur Fassade 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.

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

(5) Zum Schutz der Wohnnutzung und wegen der Nähe zum historischen Stadtkern sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung unzulässig.

#### C. HINWEISE

(1) 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.

(2) Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt bis auf eine Teilfläche innerhalb des durch Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes am Rhein (in Kraft seit 01.01.1996).

Die hochwasserrechtlichen Bestimmungen gemäß dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 sind zu berücksichtigen.

BERND K. HEICHEL  
ARCHITEKT-BDA-STADTPLANER

(3) Alle Bauvorhaben, Änderungs- und Ergänzungsbauten, auch solche, die nicht nach Landesbauordnung genehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur. Bauvorhaben setzen eine hochwasserverträgliche Bauweise voraus, d.h. der Hochwasserabfluß, die Höhe des Wasserstandes sowie die Wasserrückhaltung dürfen durch das Bauvorhaben nicht beeinflußt werden. Ein Rechtsanspruch auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung kann aus der Satzung nicht hergeleitet werden.

(4) Die östliche Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Unkel-Mitte, Teilgebiet 16 liegt ca. 35 m westlich der planfestgestellten Anlage der Bahnstrecke. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) vor allem in Zeiten, in denen Baumaßnahmen auf den Gleiskörpern durchgeführt werden, entstehen können. Auf eine gutachterliche Untersuchung der Immissionen der Bahnstrecke bezogen auf Störungsgrad und Störungsintensität wird seitens der Stadt Unkel im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Unkel-Mitte, Teilgebiet 16 verzichtet.

(5) Im Rahmen der Aufstellung des „Stammbebauungsplanes“ wurde ein Grünordnungsplan zur Erfassung, Darstellung und Bewertung der vorhandenen Potentiale von Natur und Landschaft als Abwägungsbestandteil für die umweltschützenden Belange erarbeitet. Die daraus entwickelten landespflegerischen Festsetzungen sind in die 3. Änderungsfassung übernommen worden.

Textliche Festsetzungen  
Stand: 25.03.2006

Zum Verfahren § 3 (2) BauGB



Unkel, 12.05.06  
(Ausfertigung) *[Handwritten Signature]*  
Unterschrift