

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB ZUR  
ZWEITEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"UNKEL-MITTE", TEILBEREICH 15 ("IN DEN KÜPPEN/AM  
PFUHL")

DATUM :  
AKTENZEICHEN:

1. Art der baulichen Nutzung

(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 6  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

*Original für*

*Offenlage*

*vom 03.02.94*

*bis 04.03.94*

2. Überbaubare Grundstücksflächen

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

(2) Eine Überschreitung der Baulinien und 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.

*und für*

*Anzeigeverfahren*

3. Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Gebäude außer bei den zulässigen  
Nebenanlagen muß in Längsrichtung der dazugehörigen  
Erschließungsstraßen 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 dem Wasserwirtschaftsamt Montabaur  
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.

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 10.02.94

DATUM :  
AKTENZEICHEN:

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 m<sup>3</sup> pro Grundstück.

(2) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas 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.

## 7. Lärmschutzeinrichtungen

Entlang der Ortskernentlastungsstraße (Kamener Straße) 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-Rheinland. Bericht Nr. 033/096046).

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 10.02.95

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 (1) NR. 1  
UND NR. 3 IN VERBINDUNG MIT (6) DER  
LANDESBBAUORDNUNG RHEINLAND PFALZ VOM  
28.11.1986, LETZTGÜLTIGE FASSUNG**

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

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

DATUM :  
AKTENZEICHEN :

Über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen werden gemäß § 86 (1) LBO Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986, letztgültige Fassung, im Geltungsbereich der Änderungsfassung des Bebauungsplanes folgende Vorschriften erlassen:

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° (außer im Bereich der festgesetzten Flachdächer) 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) 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.

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 10.02.95

DATUM :  
AKTENZEICHEN :

#### 4. 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 Gliederungselemente zulässig.

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

#### 5. 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 m<sup>2</sup>.

(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 0,30 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. 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 und aus Stahl 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

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 10.02.95

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

- 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.
- Die Gestaltung und Begrünung der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch die Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.
- Alle Bauvorhaben, Änderungs- und Ergänzungsbauten, auch solche, die nicht nach Landesbauordnung genehmigungspflichtig sind, müssen mit der Fachbehörde, dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Montabaur abgestimmt werden.

*Anerkannt durch Ratsbeschluss*

*VOM 30.09.93*

Unkel, 01. Feb. 95



*[Signature]*  
Stadt-/Ortsbürgermeister

*Ausgefertigt:*

Unkel, 16. Feb. 95



*[Signature]*  
Stadt-/Ortsbürgermeister

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 10.02.95