

## 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „UNKEL-MITTE TEIL 15“ der Stadt Unkel

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 (BGBl. I S.2585),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art. 3 G. v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12. (BGBl.1991 I S. 58),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365), geändert durch Art. 3 G. v. 26.05.09 (GVBl. S. 365),
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
- Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005, (BGBl I S.1224),  
alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

#### 1) Planungsrechtliche Festsetzungen (zu Absatz A)

##### zu 1.) Art der baulichen Nutzung ( gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Ergänzung: Die festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen entfällt.

##### zu 2.) Maß der baulichen Nutzung ( gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Ergänzung: Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Angabe zur Zahl der Vollgeschosse entfallen für den Geltungsbereich der 5.vereinfachten Änderung. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 21 BauNVO durch die Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Die Baumassenzahl bezieht sich auf alle Gemeinbedarfsflächen (Flurstück 180/18; 178/22; 178/23 teilw.; 176/6; 176/3 , 505/3; 505/2; 505/12).

Das senkrechte Maß zwischen höchsten Punkt des Gebäudes darf im Bezug auf den niedrigsten Schnittpunkt der Aussenkanten des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände 15,50 m nicht überschreiten.

max. Baumassenzahl (BMZ) = 5

max. Gebäudehöhe = 15,50 m

(Darüber hinaus gelten alle Festsetzungen des Punktes 2 gem. Stammpflan.)

##### zu 3.) Bauweise (gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Ergänzung: Die festgesetzten Baugrenzen entfallen für den Geltungsbereich der 5.vereinfachten Änderung.

Ergänzung: Die festgesetzte offene Bauweise entfällt für den Geltungsbereich der 5.vereinfachten Änderung.

##### zu 7.) Pflanzfestsetzungen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Ergänzung: Die zwei festgesetzten Bäume im Stammpflan zwischen städtischer Turnhalle und Grundschule werden durch drei neue Bäume im Bereich Turnhalle und Regionaler Schule ersetzt und entsprechend zeichnerisch dargestellt.

## 2) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung (zu Absatz B)

zu 2. u. 3) **Dachform , Dachneigung und Dachflächengliederung (gem. § 88 LBauO)**

Ergänzung: Die festgesetzten Dachneigungen, Dachformen und Ausführungen zur Dachflächengliederung entfallen für den Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung.

### **Allgemein:**

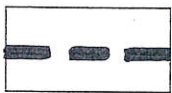
Im Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung „Unkel-Mitte, Teil 15“ gelten die Textfestsetzungen des Stammplandes sowie der 2. bis 4. Änderungen fort.

Die zeichnerischen Inhalte aus der 4. und 3. vereinfachten Änderung werden in den Geltungsbereich der aktuellen Planung übernommen.

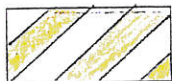
### 3) Hinweise:

- Die Lage der Bäume aus der 3. Änderung wurden nachrichtlich entsprechend dargestellt.
- Die Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses als Hochwasserschutz wurde im Stammpplan nicht gebilligt gemäß Schreiben der Kreisverwaltung Neuwied vom 21.08.1990. Deshalb entfällt im Geltungsbereich der aktuellen Änderung nachrichtlich die Darstellung für den Wasserabfluss.
- Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet. Die hochwasserrechtlichen Bestimmungen gemäß dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass der Wasserstand, der Abfluss sowie die Hochwasserrückhaltung nicht nachteilig verändert werden. Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist für bauliche Maßnahmen einzuholen. Es ist ein Hochwasserstand HQ 100 von 57,55 m ü. NN zu berücksichtigen.
- Geräuschemission/ Lärmpegelbereiche  
Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand November 1989) sind für Aufenthaltsräume, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 auf der Grundlage des Lärmpegelbereiches III für die Nutzungen als Unterrichtsräume und Büroräume und ähnliche Aufenthaltsräume anzuwenden. Die entsprechende Tabelle ist der Begründung beigelegt.

### 4) Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



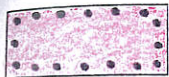
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich



Erhaltung von Bäumen



Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
hier: Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile



Flächen für den Gemeinbedarf



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude  
(z.B. Gebäude Deutsches Rotes Kreuz)



Schule (z.B. Grundschule „Am Sonnenberg“ ,  
Regionale Schule „Stefan – Andres - Schule“)



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude  
(z.B. städtische Turnhalle, Schwimmhalle, Turnhalle  
Regionale Schule)



Öffentliche Verwaltungen (Bauhof Unkel)

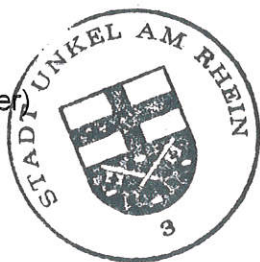


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung

(Darüber hinaus gelten alle Festsetzungen gem. Stammpfan)

Anerkannt  
Unkel, den 01.09.09

*Gerhard Hausen*  
Gerhard Hausen  
(Stadtbürgermeister)



Ausgefertigt  
Unkel, den 02.09.09

*Gerhard Hausen*  
Gerhard Hausen  
(Stadtbürgermeister)



## Verfahrensvermerke

### Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Grundstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Die Grundlagendaten entsprechen dem Stand von April 2009.

Verbandsgemeindeverwaltung Unkel, Unkel den 07.05.09.....



Dienstsiegel x

.....  
Bürgermeister

### Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Die vereinfachte Änderung wurde am 19.05.09 vom Stadtrat Unkel beschlossen und öffentlich bekannt gemacht am 03.06.09

Unkel, den 02.09.09



Dienstsiegel

.....  
Stadtbürgermeister

### Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/ Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2, Nr. 2 u. 3 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Unterrichtung über die Auslegung aufgrund des Schreibens vom 03.06.09

Der Entwurf des Bebauungsplanes, Textfestsetzung und Begründung wurde öffentlich ausgelegt vom 15.06.09 bis zum 17.07.09 und

öffentlich bekannt gemacht am 03.06.09

Der Auslegungsbeschluss wurde am 19.05.09 durch den Stadtrat Unkel beschlossen.

Unkel, den 02.09.09



Dienstsiegel

.....  
Stadtbürgermeister

### Entscheidungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 01.09.09 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Unkel, den 02.09.09



Gerhard Haus  
Stadtbürgermeister

### Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Unkel, den 02.09.09



Gerhard Haus  
Stadtbürgermeister

### Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 09.09.09 gemäß § 10 (3) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Unkel, den 10.9.09



Gerhard Haus  
Stadtbürgermeister