

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986, geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990.

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

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

(3) Gemäß § 1 (7) 2. in Verbindung mit (8) BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO (Mischgebiete) allgemein zulässigen Nutzungen Ziff. 1 (Wohnungen) im Erdgeschoß der Gebäude, die mit ihren hinteren Baugrenzen an die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" im Blockinnenbereich angrenzen, unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

### 3. Höhe baulicher Anlagen

In den zweigeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufen nur zwischen 5,00 m und 9,00 m (im Mittel) über 0. K. vorhandenes Gelände zulässig.

In zwei- bis dreigeschossig überbaubar festgesetzten Bereichen sind Traufhöhen nur zwischen 6,00 m und 11,0 m (im Mittel) über 0. K. vorhandenes Gelände zulässig.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Gemäß § 23 (2) + (3) BauNVO ist 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 zur Verkehrsfläche das Mass von 1,00 m nicht überschreitet.

(2) Balkone und Erker im 1. Obergeschoß können dabei durch lotrechte Säulen oder Stützen, die dem Material der Fassade entsprechen, auf der Erdgeschoßebene aufgeständert werden.

(3) Das Lichtraumprofil der Fahrbahn, das in den Fussgängerbereichen und verkehrsberuhigten Bereichen als liches Raummass von 4,20 m Höhe und beidseitigem Abstand von 2,00 m zur Strassenmitte festgelegt wird darf nicht eingengt werden.

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

#### 5. Nebenanlagen

(1) Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und baulichen Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO ausserhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

(2) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

#### 6. Untergeordnete bauliche Anlagen

Untergeordnete bauliche Anlagen wie Rankgerüste und Pergolenüberdachungen sind innerhalb der festgesetzten Flachdachbereiche sowie in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" im Blockinnenbereich zulässig. Ander Rheinpromenade ist ein Kiosk für den Fahrscheinverkauf o. ä. im Bereich des KD-Anlegers zulässig.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(Fußgängerbereich)

Sondernutzungen (z. B. Andienung) sind im Rahmen des Straßenverkehrsrechtes ausnahmsweise zugelassen.

8. Flächen mit Geh- und Leitungsrecht

Die mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche zwischen Blockinnenbereich und Lühlingsgasse ist in ihrer Lage bis zu 3,00 m verschiebbar, wenn gesichert ist, daß ein mindestens 2,00 m breiter Zugang zugunsten der Allgemeinheit im Erdgeschoß von der Lühlingsgasse zum Blockinneren verbleibt.

HINWEIS:

- Entspricht in einem Baugrundstück die überbaubare Fläche nicht der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl, so gilt im Zweifelsfall die engere Festsetzung, da der Bebauungsplan selbst keine Grundstücke, insbesondere in Grenze und Größe festlegt.
  
- Die Gestaltung und Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch die Ausbau- und Gestaltungspläne bestimmt.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in Verbindung mit dem § 86 (6) Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (LBauO 1986) und § 86 (1) Nr. 1 + 3 LBauO 1986.

### 1. Flachdächer

Die im Bebauungsplan eingeschossig überbaubar festgesetzten Bereiche mit Flachdächern sind als Dachterrassen oder mit überwiegend bepflanzter und gärtnerisch gestalteter Dachfläche auszubilden.

#### HINWEIS:

- Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Unkel / Rhein über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes.