

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„UNKEL - SÜD“

Stadt Unkel

Gemarkung Unkel, Flur 4; Gemarkung Heister, Flur 4, 5, und 6

A) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in der Neufassung des Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2102), neu geregelt in Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997, in der zeit geltenden Fassung.
5. Landesgesetz für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LPIG) in der Fassung vom 8. Februar 1977 (GVBl. S. 5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der derzeit geltenden Fassung.
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) in der derzeit geltenden Fassung.

8. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1997 (BGBl. S. 1452), in der derzeit geltenden Fassung.
9. Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 1998 (GVBl. S. 203), in der derzeit geltenden Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991, S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 1995 (GVBl. S. 69), in der derzeit geltenden Fassung.
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. September 1996 (BGBl. I S. 1695) in der derzeit geltenden Fassung.
12. Landespflegegesetz (LPfG) in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280), in der derzeit geltenden Fassung.
13. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) (BGBl. I, S. 2110) vom 18. August 1997, in der derzeit geltenden Fassung.
14. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Einleitungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. April 1997 (BGBl. I S. 805), in der derzeit geltenden Fassung.
15. Erlaß des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit Rhld.Pfalz vom 26. Februar 1992, Az. 10615-83150-3, über die Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung (Abstandserlaß).
16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) (BGBl. I, S. 2111) vom 18. August 1997, in der derzeit geltenden Fassung.
17. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 501), in der derzeit geltenden Fassung.

B) Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind eine Planurkunde sowie textliche Festsetzungen. Eine Begründung sowie der landespflegerische Fachbeitrag sind beigelegt.

C) Verbindlichkeit der zeichnerischen Darstellungen

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit keine Maße angegeben sind, sollen diese – ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm – abgegriffen werden.

D) Planungsrechtliche Festsetzungen**1. Art der baulichen Nutzung****1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 – 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Arten und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach § 1 (5) und (9) BauNVO werden folgende Fachgeschäfte und Dienstleistungsberufe nicht zugelassen:

Dienstleistungskaufleute des Bank- und Versicherungswesens, Gesundheitsdienstberufe, Dienstleistungsberufe der Körperpflege.

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bei Betrieben und Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist insbesondere durch bauliche Ausbildung, Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und Anordnung bzw. Abschirmung der Verkehrsanlagen zu gewährleisten, daß 0,5 m vor den vom Lärm am stärksten betroffenen, geöffneten Fenstern der angrenzenden Wohnbebauung der Gemarkung Heister, Flur 6 Nr. 115 und Flur 5 Nr. 269 der Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB (A), nachts 40 dB (A) nicht überschritten wird.

Ausnahmsweise können Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

Interessenten, die gewerbliche Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet errichten wollen, haben der zuständigen Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig in einer Bauvoranfrage Art und Umfang ihres Vorhabens darzulegen. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet nach Anhörung

der Regionalstelle Gewerbeaufsicht in der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz, ob und unter welchen Emissionsminderungsmaßnahmen dem Vorhaben zugestimmt werden kann.

Im übrigen gelten die Festsetzungen gem. Pkt. D) 1.3

1.5 Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

Es ist nur die Nutzung nach § 11 (3) Nr. 1 BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 (1) BauNVO aufgeführten Grund- und Geschößflächenzahlen sind bis zu ihren Höchstwerten zulässig, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verwirklicht werden können.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Gewerbe- und Mischgebiet, welche zwischen der im Plan eingetragenen Hochwasserlinie (lt. Festlegung der Oberen Wasserbehörde, Koblenz) und der Linzer Straße liegen, kann die Erdgeschoßfußbodenhöhe bis max. 1,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden, wo die Einschriebe es zulassen.

Eine Aufschüttung ist hier nur durch Volumenausgleich in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zulässig.

Im Gewerbegebiet östlich des Hohen Weges ist aus städtebaulichen und landespflegerischen Gründen eine Aufschüttung durch Volumenausgleich in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde möglich. Auf die Genehmigungspflicht für den Hochwasserabfluß nach § 76 LWG wird hingewiesen.

Erdgeschoßfußbodenhöhe, Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen werden im gesamten Planbereich gemäß den Einschrieben in der Planurkunde von den öffentlichen Verkehrsflächen angesetzt; die Bezugspunkte gemessen jeweils in Gebäudemitte. Als Traufhöhe wird generell der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Der Mindestabstand für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 3,0 m nicht unterschreiten.

Der Mindestabstand (Stauraum) vor Garagentoren beträgt 5,0 m.

5. Verkehrsflächen

Von der Bundesstraße B 42 dürfen keine Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken angelegt werden.

Die Zu- und Abfahrt von der B 42 erfolgt nur im Hochwasserfall. Beim Ausbau des Backesweges als hochwasserfreie Straße sind Hochwasserdurchlässe vorzusehen.

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünflächen / Grünstreifen darf nur durch die Zufahrten zu den einzelnen Betrieben unterbrochen werden. Die Breite der Zufahrten zu den Grundstücken darf insgesamt 10,0 m nicht überschreiten.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen A, B, D und H (s. Planurkunde) sind ausschließlich landespflegerischer Art im Sinne der Schaffung bzw. Erhaltung einer landschaftstypischen Eingrünung der Bauflächen.

Die Bepflanzung bzw. Erhaltung der privaten Grünflächen hat gemäß den Festsetzungen 6.3.1, 6.3.2, 6.3.4 und 6.3.5 zu erfolgen.

6.2 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen C (s. Planurkunde) sind ausschließlich landespflegerischer Art im Sinne der Schaffung bzw. Erhaltung landschaftstypischer Streuobstwiesen.

Die Bepflanzung hat gemäß den Festsetzungen 6.3.3 und 6.3.6 zu erfolgen.

Die öffentliche Grünfläche F (s. Planurkunde) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als Rasenfläche anzulegen und unregelmäßig mit Gehölzgruppen zu bepflanzen. Die alten Bäume sind zu erhalten. Dabei sind auf mindestens 15% der Fläche standortheimische Laubgehölze der Weichholzaue anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung hat gemäß den Festsetzungen 6.3.6 zu erfolgen.

Die öffentliche Grünfläche G (s. Planurkunde) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als Rasenfläche anzulegen und mit Laubgehölzen einzugrünen. Dabei sind auf mindestens 15% der Fläche standortheimische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzung muß mindestens 15 Laubbäume als Hochstamm enthalten. Die Bepflanzung hat gemäß den Festsetzungen 6.3.6 zu erfolgen.

6.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.3.1 Auf der in der Planurkunde gekennzeichneten **Fläche A** ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 80% Rosaceen-Gehölze zu verwenden. Der Anteil an wilden Obstbäumen muß 10 % betragen.

Hinweis:

Der Gehölzbestand ist auf etwa 20 m langen Abschnitten, zyklisch in Abständen von 5 Jahren „auf den Stock zu setzen“, so daß eine Gesamtumtriebszeit von 15 Jahren mit hoher Diversität entsteht. Zum Schutz der Heckenbrüter sollte der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchgeführt werden.

- 6.3.2 Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten **Flächen B und E** sind Baumhecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Bäumen 1. Ordnung muß 10 % betragen.

Hinweis:

Die Sträucher sind auf etwa 20 m langen Abschnitten, zyklisch in Abständen von 10 Jahren „auf den Stock zu setzen“, so daß eine Gesamtumtriebszeit von 30 Jahren entsteht. Die Überhälter sind zu erhalten. Zum Schutz der Heckenbrüter sollte der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchgeführt werden.

- 6.3.3 Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten **Flächen C** sind alte Obstbäume zu erhalten und Ergänzungspflanzungen mit regional typischen hochstämmigen Obstbäumen durchzuführen, so daß eine Dichte von 50 - 60 Obstbäumen je Hektar entsteht. Zur Anreicherung der Biotopstrukturen sind entlang der Grundstücksgrenzen einzeln oder gruppenweise Rosaceen-Gehölze zu pflanzen und Krautsäume zu fördern. Totholz ist nach Möglichkeit stehend zu erhalten. Die Gehölze sind entsprechend der anliegenden Artenliste im Anhang zu wählen. Das Grünland ist durch geeignete Pflege/Nutzung zu artenreichen Glatthaferwiesen des Verbandes Arrhenatherion zu entwickeln.

Hinweis:

Die neu gepflanzten Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren 1 x jährlich (Erziehungsschnitt) und danach alle 3-4 Jahre (Instandhaltungs- und Verjüngungsschnitt) zu schneiden.

Die Vegetationsgemeinschaft der Glatthaferwiesen ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes zu erreichen. Diese sollte frühestens nach dem 01.06. eines Jahres durchgeführt werden. Vom 01.11. bis 01.06 ist auf eine Bearbeitung zu verzichten. Der Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig.

- 6.3.4 Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten **Flächen D** sind alte Obstbäume zu erhalten und Ergänzungspflanzungen mit regional typischen hochstämmigen Obstbäumen durchzuführen, so daß ein zweireihiger Streuobstgürtel (10 x 10 Meter im Versatz) entsteht. Zur Anreicherung der Biotopstrukturen sind entlang der Grundstücksgrenzen einzeln oder gruppenweise Rosaceen-Gehölze zu pflanzen und Krautsäume zu fördern. Totholz ist nach Möglichkeit stehend zu erhalten. Die Gehölze sind entsprechend der anliegenden Artenliste im Anhang zu wählen. Das Grünland ist durch geeignete Pflege/Nutzung zu artenreichen Glatthaferwiesen des Verbandes Arrhenatherion zu entwickeln.

Hinweis:

Die neu gepflanzten Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren 1 x jährlich (Erziehungsschnitt) und danach alle 3 - 4 Jahre (Instandhaltungs- und Verjüngungsschnitt) zu schneiden.

Die Vegetationsgemeinschaft der Glatthaferwiesen ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes zu erreichen. Diese sollte frühestens nach dem 01.06. eines Jahres durchgeführt werden. Vom 01.11. bis 01.06 ist auf eine Bearbeitung zu verzichten. Der Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig.

- 6.3.5 Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten **Flächen H** sind die alten Gehölze zu erhalten.

- 6.3.6 Allgemeine Festsetzungen zur Bepflanzung:

Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestqualitäten vorgegeben:

Hochstämme (1. Ord.): 3xv, 18 – 20 cm Stammumfang

Hochstämme (2. Ord.): 3xv, 16 – 18 cm Stammumfang

Obst-Hochstämme: ab 180 cm Stammhöhe

Alleebäume: 4xv, 18 – 20 cm Stammumfang

Heister: 2xv, 125 - 150 cm Höhe

verpflanzte Sträucher: 2xv, 60 – 100 cm Höhe, 5 Triebe

Pro 100 m² sind 50 Gehölze zu pflanzen. Die Anordnung der Gehölze und deren Pflanzabstände werden entsprechend der Wuchshöhe und -leistung der einzelnen Arten im Dreiecksverband vorgenommen.
Innerhalb der in der Planurkunde zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzten Flächen sind nur Gehölze entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.

Die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des Baukörpers herzustellen.

Die Durchführung der Maßnahmen auf den öffentlichen Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach dem Beginn der Erschließung vorzunehmen.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 6.4.1 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschichten und in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zu lagern.

Nach Abschluß der Anschüttungen und Bauarbeiten sind die verdichteten Bodenschichten mit geeigneten Geräten oberflächlich zu lockern.

Hinweis:

Der bei Ausschachtungsarbeiten anfallende Mutterboden ist entsprechend den Grundsätzen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (§ 4 Abs. 1) in Verbindung mit dem verbindlichen Abfallentsorgungsplan des Landes Rheinland Pfalz nach Fertigstellung des Baukörpers wieder auf dem Grundstück einzubauen. Gleiches gilt für den Unterboden.

Wenn dieser bauseits nicht eingebaut werden kann, ist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde ein entsprechender Verbringungs nachweis vorzulegen.

- 6.4.2 Die Befestigung der Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

E) Bauordnerische Festsetzungen (§ 86 LBauO)

1. Dachform und Dachgestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind auf Hauptgebäuden alle Dachformen ab einer Mindestdachneigung von 25 Grad im Allgemeinen Wohngebiet und 18 Grad im Mischgebiet zulässig.

Die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen (gemessen über Straßenniveau) werden gemäß den Einschrieben in der Planurkunde festgesetzt.

Untergeordnete oder konstruktionsbedingte Bauteile können die in der Planzeichnung durch Einschrieb festgesetzte maximale Trauf-/Attikahöhe bis 2,00 m Höhe bei einem Abstand von mind. 10,00 m zur Baugrenze im GE-Gebiet überschreiten.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Abstand zwischen hoch- und tiefliegendem First 1,20 m nicht überschreiten.

Die Länge der Dachaufbauten und –einschnitte ist auf max. 2/3 der Dachlänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden bzw. vom Gratsparren an der engsten Stelle zu beschränken.

Dachaufbauten und –einschnitte in einer Dachfläche sind unzulässig.

Die Dachdeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern darf nur in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen (RAL 7005 bis 7031) ausgeführt werden.
Flachdächer sind zu begrünen oder zu bekieseln.

2. Außenanstriche

Äußenanstriche, Außenputze und Verblendungen dürfen nicht überwiegend in grellen und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

3. Einfriedigungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur in einer Höhe bis zu max. 0,80 m zulässig. Die Einfriedigungen der übrigen Grenzen dürfen bis 1,50 m Höhe in transparenter Form ausgeführt werden.

Lebende Hecken können ringsum bis 1,50 m Höhe angelegt werden. Vorzugsweise sind winterharte Laubgehölze zu verwenden (z. B. Hainbuche, Weiß- Rotdorn).

Im Mischgebiet und Gewerbegebiet dürfen Einfriedigungen allseitig eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und nur in transparenter Form oder als lebende Hecke ausgeführt werden.

Hinweis:

Es wird auf die Bestimmungen der „Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein“ vom 11.12.1995 verwiesen, wonach im Überschwemmungsgebiet (Abfluß- und Rückhaltebereich (siehe Darstellung in der Planurkunde) durch die Einfriedigungen weder der Wasserabfluß noch die Höhe des Wasserstandes nachhaltig beeinflusst werden dürfen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Transparente dürfen den fließenden Verkehr auf der B 42 nicht durch Blendung von Leuchtreklame behindern. Störende Fernwirkung ist zu vermeiden.

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Trauf-/ Attikahöhe angebracht werden.

Die Festsetzungen des § 9 FStrG bleiben davon unberührt.

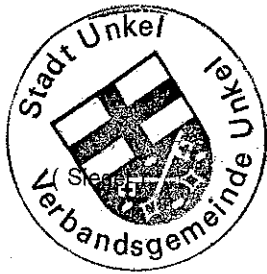
F) Hinweise

Die Flächen der zugeschütteten Kiesgruben sind nachrichtlich, nicht verbindlich dargestellt. Vor Baubeginn ist für diese Flächen und für die Nachbarflächen ein Bodengutachten vorzulegen oder nach Aushub und gutachterlicher Besichtigung der Baugrube eine Entscheidung über die Bebaubarkeit oder die zu treffenden Maßnahmen festzulegen.

Für die Erschließungsflächen sind die Empfehlungen aus dem geotechnischen Gutachten Dr. Zirfas vom 04.08.1987 zu beachten.

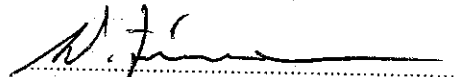
Bearbeitet:

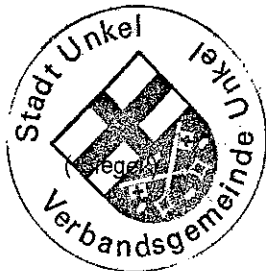
Planungsbüro Jungheim
53604 Bad Honnef, den 26.09.2000



Anerkannt:

Stadt Unkel
53572 Unkel, den **02. Mai 00**

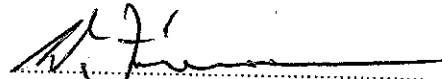

.....
Stadtbürgermeister



Ausgefertigt:

Die Bauungsplansatzung, bestehend aus
der Planzeichnung und diesem Text, wird
hiermit ausgefertigt.

Stadt Unkel
53572 Unkel, den **26. Sep. 00**


.....
Stadtbürgermeister

ANHANG

Gehölzlisten

Wildgehölze

Artnamen (botanisch)	Artnamen (deutsch)	Wuchsart	M01	M06 M08	M02, M05, M07, M10, M11,
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	Baum 2. Ordnung	X		X
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	Baum 1. Ordnung			X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	Baum 1. Ordnung			X
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Baum 1. Ordnung			X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Baum 2. Ordnung			X
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Großstrauch	X		X
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	Großstrauch	X		X
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	Großstrauch	X	X	X
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Großstrauch	X		X
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Großstrauch	X		X
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	Baum 1. Ordnung			X
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel	Baum 3. Ordnung	X		X
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	Baum 3. Ordnung	X		X
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	Baum 2. Ordnung	X		X
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	Baum 2. Ordnung	X	X	X
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume, Zwetsche	Baum 3. Ordnung	X		X
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	Baum 3. Ordnung	X	X	X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Normalstrauch	X		X
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne	Baum 2. Ordnung	X		X
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne	Baum 2. Ordnung	X	X	X
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	Baum 1. Ordnung	X		X
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	Großstrauch	X		X
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose	Kleinstrauch	X		X
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	Normalstrauch	X		X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	Normalstrauch	X		X
<i>Rosa villosa</i>	Apfel-Rose	Normalstrauch	X		X
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	Baum 2. Ordnung		X	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	Großstrauch	X		X
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	Baum 2. Ordnung		X	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	Großstrauch		X	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	Großstrauch		X	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	Großstrauch		X	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Großstrauch	X	X	X
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	Großstrauch	X		X
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	Baum 3. Ordnung	X		X
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	Baum 3. Ordnung	X		X
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	Baum 2. Ordnung	X	X	X
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	Baum 1. Ordnung			X
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	Baum 1. Ordnung			X
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	Baum 1. Ordnung	X	X	X
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	Großstrauch			X
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	Großstrauch		X	X

Einheimische Obstbaumsorten

Apfel:	Berlepsch Boikenapfel Brettacher Gewürzluikenapfel Großer Rheinischer Bohnapfel Jakob Lebel Remo Rheinische Schafsnase Rheinischer Winterrambur Roter Eiserapfel Schöner Böskop Welschisner Wöbers Rambur
Birnen:	Bayerische Weinbirne Metzer Bratbirne Harrow Sweet Gellerts Butterbirne Gute Graue Schweizer Wasserbirne
Süßkirschen:	Geisepitter Büttners Rote Knorpelkirsche Große Schwarze Knorpel Hedelfinger Kordia Schneiders Späte Knorpel Stelle
Sauerkirschen:	Ludwigs Frühe Schwäbische Weinweichsel
Pflaumen und Zwetschgen:	Bühler Frühzwetsche Hanita Hauszwetsche "Zum Felde" Mirabelle von Nancy Quillins Reneklode Sanctus Hubertus Zop
Walnuß:	Sämling (<i>Juglans regia</i>)

er Plan-

ses
blich

uGB wurde

der Begrün-
1.08.1988
er der
macht,
1.

ergänzenden
beschlossen.
ungen
.06.2000
zeitig
illigt.
ergänzten

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete (GE) / eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)
(§ 8 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse (z. B II) als Höchstgrenze
- TH Traufhöhe als Höchstgrenze über Straßenoberkante
- FH Firsthöhe als Höchstgrenze über Straßenoberkante
- OK_{EF} Oberkante Erdgeschoßfußboden als Höchstgrenze über Straßenoberkante




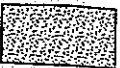

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- O Offene Bauweise
- ED nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig





Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fußweg
-  Verkehrsrün
-  Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

-  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
-  Elektrizität

...wurde am
...hiossen.
...ates gebilligt.

er

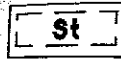
...dem Text, wird

er

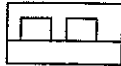
...kt. 
...gründung
...it bereitge-

er

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



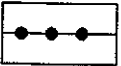
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
zug. der Anlieger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



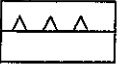
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Lärmschutzwand/ - wall
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



von Aufschüttungen freizuhalten Flächen (Grenzlinie = Böschungsfuß)
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB) mit Altablagerungs-
kataster Nr. (z.B 204); (sh. Texthinweis)



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung
des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen



empfohlene Grundstücksgrenzen



Hochwasserlinie (50 - jährig) über NN



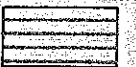
Wirtschaftsweg



Ordnungsbuchstaben der Grünflächen (Festsetzungen sh. Text)



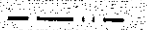
Ordnungsziffern: Umlageschlüssel für externe Ausgleichfläche (sh. Anlage Begründung)



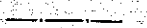
Flächen, für die die Vorschriften der Eingriffsregelung gem § 8a BNatSchG
nicht anzuwenden sind

Nachrichtliche Übernahme

(gemäß Rechtsverordnung "Überschwemmungsgebiete" vom 11.12.1995)



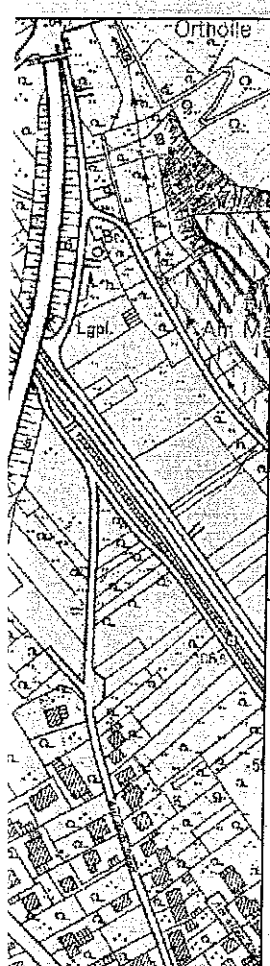
Grenze des Überschwemmungsgebietes



Grenze des Abflußbereiches

STADT UNKEL

BEBAUUNGSPLAN "UNKEL - SÜD"



(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

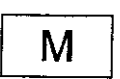
lligt.
ergänzen



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)



Elektrizität

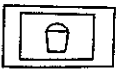


Müllbehältersammelplatz

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Private Grünfläche

ngnahmen
itgeteilt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

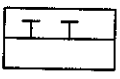


Wasserflächen

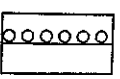
ndert

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

wie
entlich
lerten



Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

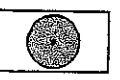


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

13



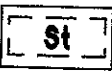
Anpflanzen von Bäumen



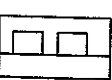
Erhaltung von Bäumen

süblich
ht

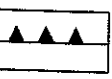
Sonstige Planzeichen



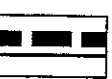
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



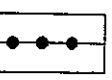
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zug. der Anlieger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärmschutzwand/ - wall (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

le am
n.
ebilligt.

xt, wird

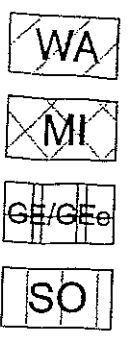
1. Planunterlagen

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom 01.07.1989 überein.



[Signature]
Katasteramt, im Auftrag

Art der baulic
(§ 9 Abs.1 Nr



2. Aufstellungsbeschuß

Der Stadtrat hat am 28.03.1979 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 12.04.1979 ortsüblich bekannt gemacht.



[Signature]
Stadtbürgermeister

Maß der baul
(§ 9 Abs.1 Nr

II
TH
FH
OK_{EF}

3. Verfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 12.07.1988 vom Stadtrat gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 12.07.1988 beschlossen.



[Signature]
Stadtbürgermeister

Bauweise, Ba
(§ 9 Abs.1 Nr

O



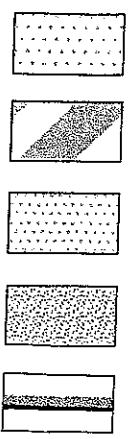
4. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.08.1988 bis 19.09.1988 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.08.1988 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.



[Signature]
Stadtbürgermeister

Verkehrsfläch
(§ 9 Abs.1 Nr



5. Ergänzendes Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.03.2000 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach dem § 233 (2) BauGB i. V. m. § 215 a (1) Satz 1 BauGB beschlossen. Der überarbeitete Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) i. V. m. (3) BauGB in der Zeit vom 02.06.2000 bis zum 03.07.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) i.V.m. (4) BauGB beteiligt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

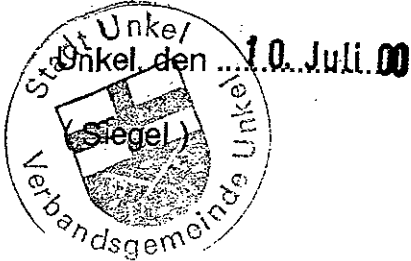



Flächen für V
und Abwassel
(§ 9 Abs.1 Nr



5. Ergänzendes Verfahren

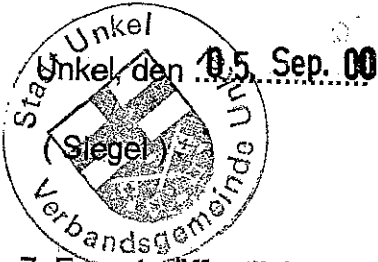
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.03.2000 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach dem § 233 (2) BauGB i. V. m. § 215 a (1) Satz 1 BauGB beschlossen. Der überarbeitete Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) i. V. m. (3) BauGB in der Zeit vom 02.06.2000 bis zum 03.07.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) i.V.m. (4) BauGB beteiligt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

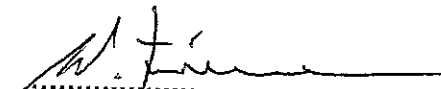



Stadtbürgermeister

6. Abwägung

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.08.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.




Stadtbürgermeister

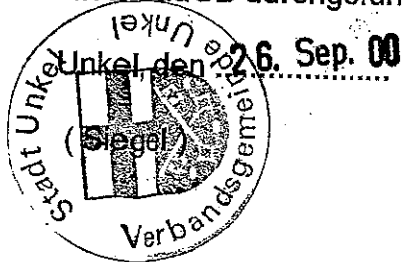
7. Erneute öffentliche Auslegung


Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

Daher hat der Bebauungsplan-Entwurf einschließlich der Festsetzungen sowie der Begründung in der Zeit vom 08.09.2000 bis zum 21.09.2000 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **3.0. Aug. 00** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oder:

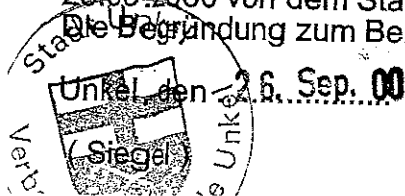
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.





Stadtbürgermeister

8. Satzungsbeschluß

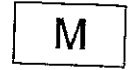
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 25.09.2000 von dem Stadtrat gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates gebilligt.



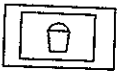

Stadtbürgermeister



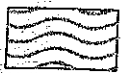
Flächen für V
und Abwasser
(§ 9 Abs.1 Nr. 1)



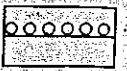
Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2)



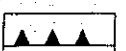
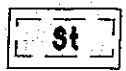
Wasserfläche
Hochwassers
(§ 9 Abs.1 Nr. 3)



Planungen, Maßnahmen zu
Boden, Natur
(§ 9 Abs.1 Nr. 4)



Sonstige Pläne



8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 25.09.2000 von dem Stadtrat gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.



Unkel, den 26. Sep. 00

[Signature]
Stadtbürgermeister

9. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.



Unkel, den 26. Sep. 00

[Signature]
Stadtbürgermeister

10. Inkrafttreten

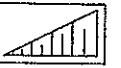
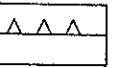
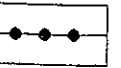
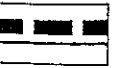
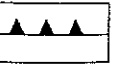
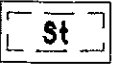
Durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 04. Okt. 00 in Kraft gesetzt mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.



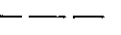
Unkel, den 05. Okt. 00

[Signature]
Stadtbürgermeister

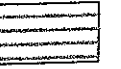
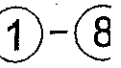
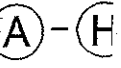
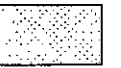
Sonstige F



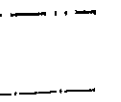
Sonstige



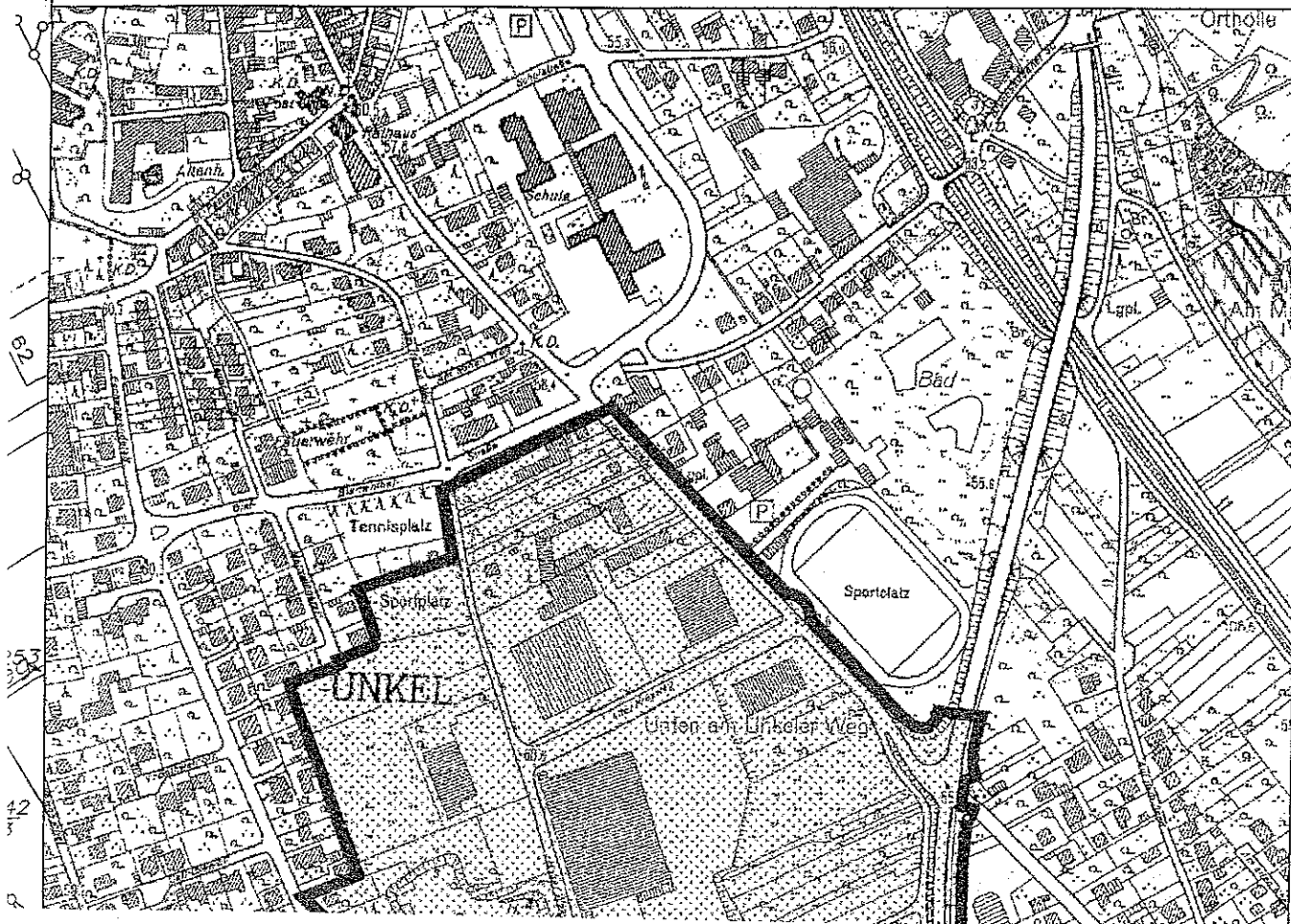
HWL



Nachricht
(gemäß)



B

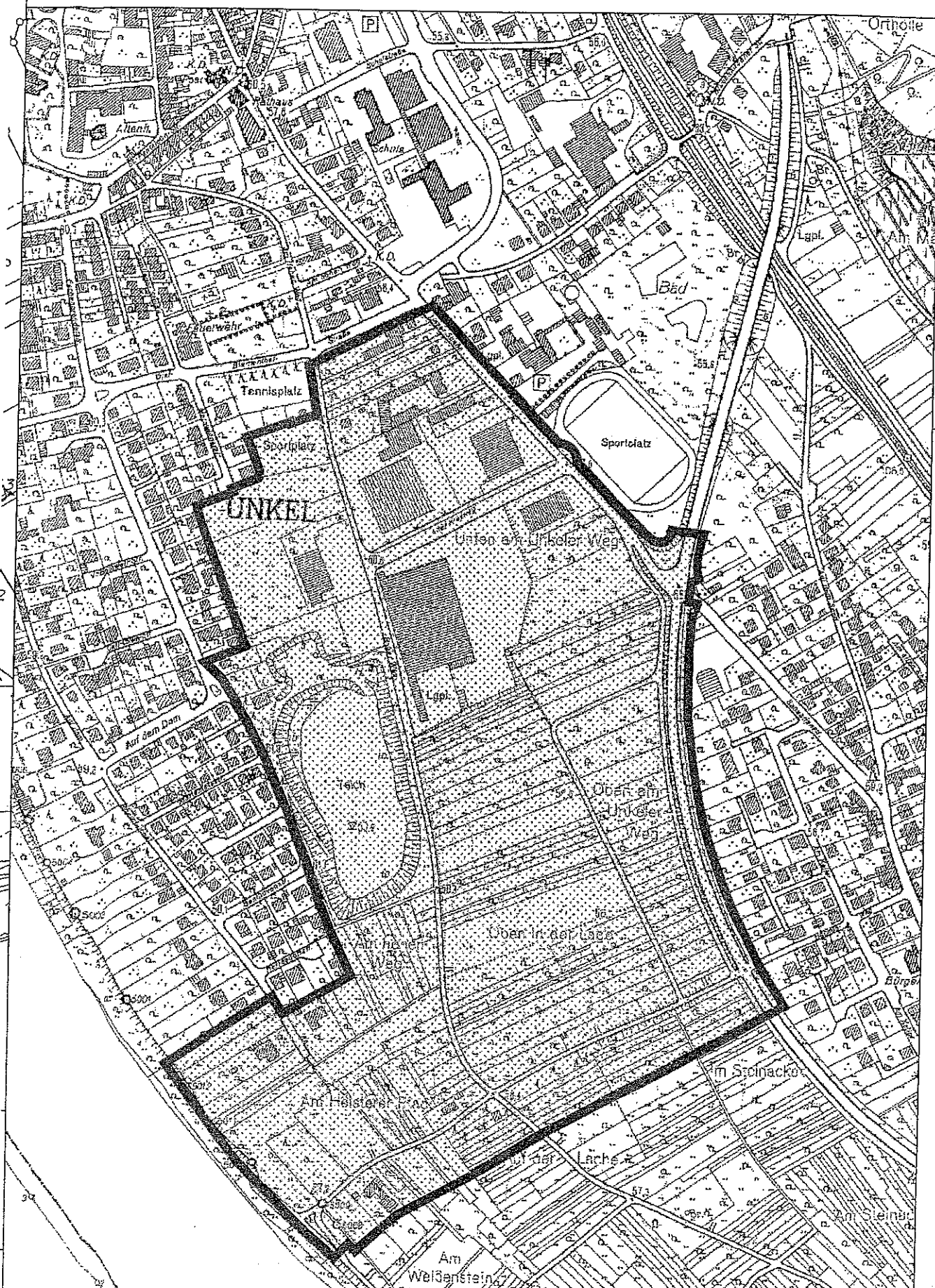


Durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am ...
 in Kraft gesetzt mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung
 während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitge-
 halten wird.



[Signature]
 Stadtbürgermeister

- HWL
- [Stippled Box]
- (A) - (H)
- (1) - (8)
- [Hatched Box]
- Nachrichtl
(gemäß R
-
-



BE
GEM. U

ÜBERSICHT M. 1 : 5000