

# BEBAUUNGSPLAN "UNKEL-SÜD" - 1. ÄNDERUNG NEU

# STADT UNKEL

M. 1:1.000



## TEXTFESTSETZUNGEN

**WICHTIGE HINWEISE:**  
Grundsätzlich gelten die textlichen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Unkel-Süd einschließlich der bisher rechtswirksamen Änderungsplänen (1. und 2. Änderung), insbesondere gelten die Sondergebietsfestsetzungen des Ur-Bebauungsplans.

Es werden zwei Ordnungsbereiche für die Änderungsplanung eingeführt:  
SOa: bisheriges SO-Gebiet  
SOb: Teilgebiet im Änderungsbereich westlich der Erschließungsstraße "Am hohen Weg", Standort Lebensmittelcounter

Für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans, faktisch jedoch für die ausgewiesenen GE-Bereiche im Bebauungsplan gilt ausschließlich Textfestsetzungsnummer 1.1.2.

Für den Ordnungsbereich SOb gelten über obige Ausführungen hinaus (d.h. ergänzend und entsprechend ersetzend) nachfolgend aufgeführte Festsetzungen mit Ausnahme der Ziffer 1.1.2, die sich auf die GE-Bereiche bezieht:

### 1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 15 BauNVO)

**1.1.1 BAUGEBIETE (§ 13 BauNVO)**

Im SOa: SO – Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO.  
Zweckbestimmung "Einzelhandel – Lebensmittelcounter".

**1.1.2 ZULÄSSIGKEIT / UNZULÄSSIGKEIT BESTIMMTER NUTZUNGSARTEN (§ 15 i.V.m. § 1 (9) BauNVO)**

Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet (GE):  
In den ausgewiesenen Gewerbegebietsbereichen des Ur-Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe, mit den nachfolgend genannten in- und ausstadtrelevanten Kernsortimenten unzulässig:

- |   |   |
|---|---|
| Bastartikel<br>Baby-/Kinderartikel<br>Beleuchtungskörper<br>Blumen<br>Briefmarken<br>Bücher<br>Büroartikel<br>Computer und Software, Multimedia<br>Devotionalien<br>Drogeriewaren<br>Elektronik<br>Einrichtungszubehör (ohne Möbel)<br>Feinmechanische Erzeugnisse<br>Fotogeräte und Fotowaren<br>Gardinen und Zubehör<br>Geschenkartikel<br>Getränke<br>Glas<br>Hausrat<br>Haus- und Heimtextilien<br>Jogbedarf<br>Keramik<br>Kosmetik<br>Kürschnerwaren<br>Kunstgewerbe und Antiquitäten<br>Kurzwaren und Handarbeiten<br>Lebensmittelhandwerk<br>Leder- und Galanteriewaren<br>Modewaren | Musikalienhandel<br>Nahrungs- und Genussmittel<br>Nähmaschinen, Nähzubehör<br>Oberbekleidung<br>Optische Erzeugnisse<br>Orthopädie<br>Papier- und Schreibwaren<br>Pharmazeutika<br>Porzellan<br>Reformwaren<br>Schmuck<br>Schuhe und Furnituren<br>Schulbedarf<br>Silberwaren<br>Spielwaren<br>Sportartikel<br>Sportbekleidung<br>Stoffe<br>Textilien<br>Tierpflegeartikel<br>Tonträger<br>Uhren<br>Unterhaltungselektronik<br>Videogeräte<br>Wäsche<br>Wasch- und Putzmittel<br>Waffen<br>Wolle<br>Zeitschriften |
|---|---|

Die vorgenannten Sortimente sind lediglich als Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größe von max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche zulässig.

**Zulässigkeit von großflächigen nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten**

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ausschließlich nur dann zulässig sind, wenn sie die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Die Kernsortimente werden auf die Bereiche Möbel, Baumaterialien, Gartenbedarf, Bodenbeläge / Tapeten sowie Fahrzeuge / Kfz-Teile und Brennstoffe beschränkt.
- Randsortimente sind lediglich in einer Größenordnung von maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche zulässig.
- Für das Hauptsortiment "Möbel" werden nachfolgende zusätzliche Regelungen hinsichtlich der Definition des Kern- und Randsortimentes getroffen:

Als zulässiges und handelsübliches Sortiment wird festgesetzt:  
Kernsortiment

- WB 198 Matratzen, ohne WB 1989 verwandte Bettartikel
- WB 210 Abgepackte Teppiche, Läufer u. ä.
- WB 212 Textiler Bodenbelag als Bodenware
- WB 214 Textilbodenfliesen
- WB 49 Schümmel, Ladeneinrichtungen u. ä.
- Wohn- und Küchenmöbel (ohne Korb- Garten- und Campingmöbel)
- WB 5070 Antike Möbel, antike Teppiche
- WB 510 Holzgehäuse für technische Geräte
- WB 580 Korbmöbel
- WB 589 Büromöbel
- WB 6400 Garten- und Campingmöbel

Die folgenden WB's sind nur zulässig, wenn die zugelassenen Artikel in Möbeln fest eingebaut sind oder werden können:

## TEXTFESTSETZUNGEN

- WB 67 Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
- WB 6806 Spülmaschine, Spülbecken und deren Unterbauten
- WB 6815 Wassereizer für Einzel-Warmwasserbereitung mit elektrischer Beheizung, z. B. Durchlauferhitzer, Kochendwasserautomaten, Druckspeicher
- WB 6833 Auslaufarmaturen, z. B. Auslaufventile, Mischbatterien
- WB 6835 Ab- und Oberlaufarmaturen, Geruchverschlüsse, z. B. Excenter, Stopfenventile, Rohr- und Flanschengeruchverschlüsse, Siphons

### Randsortiment

- WB 169 Kerzen
- WB 19 Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren (ohne WB 198) und Heimtextilien
- WB 20 Heimtextilien
- WB 351 Foto- und Bilderrahmen
- WB 359 Galanteriewaren, anderweitig nicht genannt
- WB 3930 Wohnraum-Wand mit -Deckenleuchten
- WB 3932 Andere Wohnraumleuchten
- WB 3937 Lampenschirme
- WB 422 Uhren mit Kleinuhrwerk, Wecker
- WB 423 Andere Uhren (ohne elektrische Uhrenanlagen)
- WB 458 Sonstige Spielwaren, Fest- und Scherzartikel, anderweitig nicht genannt

- WB 5155 Korbwaren, anderweitig nicht genannt
- WB 523 LWC-, Bildrdruck-, Kunstdruck- und Chrompapier
- WB 525 Verpackungspapier
- WB 530 Behälter aus Papier, Pappe, Folie, Kunststoff- und Alufolie für Verpackung und Haushalt (ohne spezielle Brotbehälter)
- WB 531 Einwegartikel, spezielle Haushaltsartikel aus Papier und Pappe, Filter, und Krepppapierwaren
- WB 564 Glückwunsch-, Anlasskarten und -briefe, Ansichtskarten, Karten
- WB 5651 Kunstdrucke und Reproduktionen
- WB 5653 Poster u. ä.
- WB 660 Tafelgeschirr, Ziergegenstände u. ä. aus Feinkeramik (ohne Raucherartikel und Devotionalien)
- WB 661 Trinkgläser u. ä. Tafelgeschirr, Ziergegenstände u. ä. aus Glas (ohne Raucherartikel und Devotionalien)
- WB 662 Tafelgeschirr (einschließlich Geräte zum Getränkereiben und Servieren, aber ohne elektrische, solche aus Edelmetall, Einwegartikel, Feinkeramik und Glas)
- WB 666 Koch- und Bratgeschirr, Backgeräte (ohne elektrische Koch-, Brat- und Backgeräte, Einkochapparate, Ofen und Herde)
- WB 668 Küchen- und Haushaltsbehälter, anderweitig nicht genannt
- WB 708 Fischgläser

(WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und § 16 – 21a BauNVO)

**1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL**  
(§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

max. 0,8

**1.2.2 GESCHOSSFLÄCHE** (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

Die Geschossfläche darf maximal 1280 m<sup>2</sup> betragen.

**1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 1 festgesetzt.

**1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:  
maximale Firsthöhe = 9,50 m

Die Höhen werden gemessen zwischen der Oberkante First und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugs punkt.

Als unterer Maßbezugs punkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Als unterer Maßbezugs punkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Als unterer Maßbezugs punkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Als unterer Maßbezugs punkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

**1.3 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN**  
(§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Im Bereich der durch Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 727/2 und 728/3.

**1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

**STELLPLATZBEGRENZUNG**

Zur Gestaltung und Durchgrünung der Stellplätze ist je 10 Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm einer Art zu pflanzen.

**Artenauswahl:**  
Spitzhorn, Winterlinde, Mehlbeere.

## HINWEISE

### Wasserdurchlässige Beläge:

Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen (Rasenplaster, Schotterrasen, Öko-Plaster etc.) zu befestigen, um eine Versickerung gemäß § 2 (2) LwO zu gewährleisten.

### Baugrunduntersuchung:

Da in den Teilbereichen SOa und SOb Altablagerungen vorhanden sind, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Beteiligung der SGD Nord:  
Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz ist im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der Altablagerungsstandorte zu beteiligen.

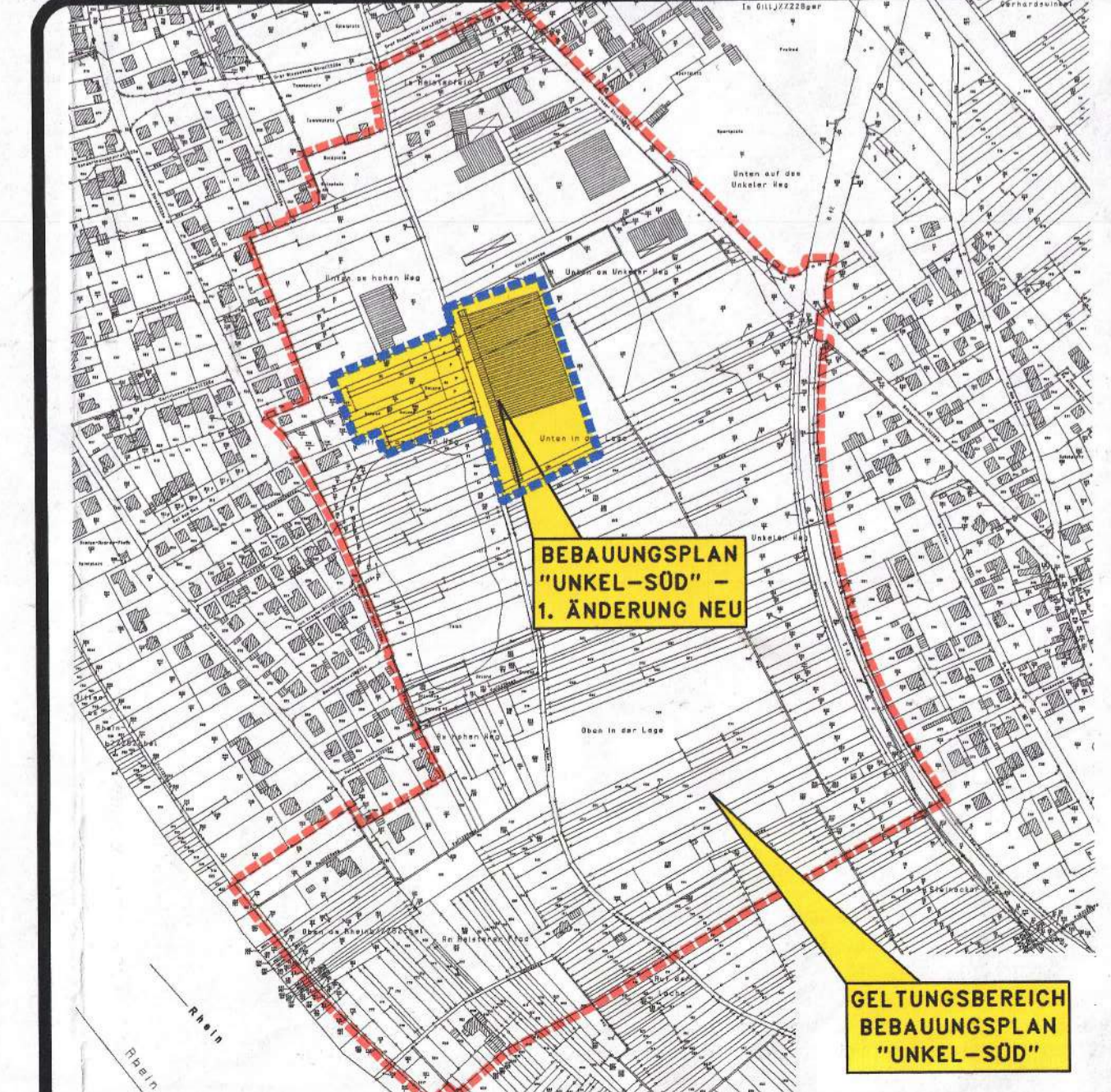
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. S. 1950) in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1993), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 27. März 1987 (GVBl. I S. 70), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Landesstraßengesetz in der Fassung vom 01. August 1977, zuletzt geändert durch das Sechste Landesgesetz zur Änderung des Landesstraßengesetzes für Rheinland-Pfalz vom 20. Juli 1998.

## NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
SO Einzelhandel	I FH max. = 9,50 m
SOB 0,8	max. 1280 m <sup>2</sup>
BAUWEISE	DACHFORM
	gen. Dächer

## ÜBERSICHT



## VERFAHRENSVERMERKE

**1 Katastervermerke**  
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Überein. Die Flurstückslage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flurstückverordnung vom 12.12.1990 (PlanV 90).

In Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Bauleitplanung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 9 (2) BauGB erhoben.

Denstseiget: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

**2 Änderungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 07. Juli 09 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 2 (4) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde auf 13. März 2009 öffentlich bekannt gemacht.  
Unkel, den \_\_\_\_\_

In Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehene Bauleitplanung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die öffentliche Auslegung gemäß § 9 (2) BauGB erhoben.

Denstseiget: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

**3 Verfahren**  
Der Bebauungsplan - Vorentwurf wurde am 21. Juni 09 vom Gemeinderat gebilligt. Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 02. Aug. 09.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans - Vorentwurf gemäß § 3 (2) BauGB wurde am 28. Okt. 09 beschlossen.

Unkel, den \_\_\_\_\_

Denstseiget: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

**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 14. März 09 bis 16. Dez. 09 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15. März 09 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anträge während der Auslegungsfrist vorzubringen sind.

Erneut eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplansentwurfes in der Zeit vom 10.04.2003 bis 23.04.2003 zu jedermanns Einsicht. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.04.2003 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anträge nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist vorzubringen sind.

Unkel, den \_\_\_\_\_

Denstseiget: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

**5 Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat am 30. Juni 09 den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Unkel, den \_\_\_\_\_

Denstseiget: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

**6 Genehmigung**  
Dieser Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt, dass Bedenken gegen die Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden / den Bebauungsplan genehmigt.  
Unkel, den \_\_\_\_\_

Denstseiget: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

**7 Ausfertigung**  
Es sind beschneigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderats übernommen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Unkel, den 07. Juli 09

Denstseiget: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

**8 Inkrafttreten**  
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (8) BauGB angeordnet.  
Unkel, den \_\_\_\_\_

Denstseiget: \_\_\_\_\_  
Unterschrift: \_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

## BEBAUUNGSPLAN "UNKEL SÜD" - 1. ÄNDERUNG NEU

### STADT UNKEL

STAND: SCHLUSSFASUNG § 10 BauGB  
MABSTAB: 1:1000    FORMAT: 1.28x0.80=0.74m<sup>2</sup>    PROJ.NR.: 11 418    DATUM: 07.04.2009

BEARBEITUNG: **KARST INGENIEURE GMBH**  
STÄDTBAU | VERKEHRSWESEN | LANDSCHAFTSPLANUNG

66688 NÖRTERBERGHAUSEN AM RHEIN | WB 5 1 TELEFON 0260/6639-0 TELEFAX 0260/6639-99 info@karst-ingenieure.de www.karst-ingenieure.de

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Sondergebiet - Einzelhandel - überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl GRZ max. max. 1280 m<sup>2</sup>
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) FH max. 9,50 m
- Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) max.
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Stellplätze

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 728/3 und 727/2
- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Straßenbäume
- Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- geplantes Gebäude - Lebensmittelcounter -
- Einfahrt
- Ordnungsbereich z.B.: SOa