

Bebauungsplan „Unkel - Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

Stadt Unkel
Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied
Rheinland – Pfalz

Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 21. August 2023

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A. Rechtsgrundlagen	I-2
B. Inhalte	I-3
1. Bestandteile der Planung	I-3
2. Verbindlichkeit.....	I-3
C. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	I-4
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-4
1.1. Mischgebiet (MI) (gem. § 6 BauNVO).....	I-4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 18 und 19 BauNVO)	I-4
2.1. GRZ	I-4
2.2. Höhe der baulichen Anlagen.....	I-4
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-5
4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	I-6
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	I-6
6. Bauliche oder technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c).....	I-6
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	I-6
8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	I-6
<u>Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen</u>	I-6
<u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u>	I-7
D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	I-7
1. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (...) sowie über die Höhe von Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	I-7
E. Hinweise	I-9
1. Meldung des Beginns von Erdarbeiten / archäologische Funde.....	I-9
2. Boden und Baugrund	I-9
3. Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Rheins	I-9
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	I-9
5. Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	I-10
6. Löschwasserversorgung	I-10
7. Hinweise der Verbandsgemeindewerke Unkel.....	I-10
8. Sonstige Hinweise	I-10
9. Hinweise für die Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Bebauungsplangebiet.....	I-11
F. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP)	I-12
G. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-13

Bebauungsplan „Unkel - Süd“, Änderung 13.2 – Erweiterung Mischgebiet

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB

Stadt Unkel
Verbandsgemeinde Unkel
Landkreis Neuwied
Rheinland – Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 21. August 2023

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planurkunde und
 - die textlichen Festsetzungen
-
- Beigefügt ist eine Begründung

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

C. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderung 13.2 „Erweiterung Mischgebiet“ des Bebauungsplanes „Unkel-Süd“ überplant innerhalb ihres Geltungsbereiches den Stammbebauungsplan „Unkel-Süd“ (ausgefertigt am 26.09.2000) sowie dessen 7. vereinfachte Änderung (ausgefertigt am 02.01.2007). Der ursprüngliche Festsetzungskatalog des Stammbebauungsplanes wurde entsprechend den Anforderungen an die aktuelle Planung geändert und ergänzt.

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Mischgebiet (MI) (gem. § 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise zulässig:

- Einrichtung von Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden/verarbeitenden Handwerksbetriebe auf einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche (max. 30%).

Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden/verarbeitenden Handwerksbetriebe sind nach § 1 Abs. 7 BauNVO im Kellergeschoss, im 1. Obergeschoss (\cong 2. Vollgeschoss) sowie im 2. Obergeschoss (\cong 3. Vollgeschoss) unzulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1. GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe, d.h. das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Bezugshöhe darf **13,50 m** nicht überschreiten.

Die Höhe der Attika über dem 2. Vollgeschoss darf bis maximal 60 % der Länge der Wandflächen der Gebäudeaußenwände **9,50 m** überschreiten.

Die Traufhöhe darf bei geeigneten Dächern straßenseitig eine Höhe von **9,50 m** nicht überschreiten, ausgenommen davon sind Dächer von Staffelgeschossen, welche straßenseitig mindestens 1,00 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurücktreten.

Für die Bestimmungen der Trauf-, Attika- und Gebäudehöhe ist als untere Bezugshöhe die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche, senkrecht gemessen an der Frontfassade in der Gebäudemitte, maßgebend.

- 2.2.2 Die Höhe der Unterkante des Erdgeschossfußbodens ist aufgrund der Erfordernisse des Hochwasserschutzes mindestens auf der aktuellen Höhe des Hochwasserereignisses HQ100 zum Zeitpunkt der bauordnungsrechtlichen Beantragung eines Bauvorhabens zu errichten. Diese Höhe entspricht zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung einer Höhe von 57,70 m ü. NN (HQ 100).
- 2.2.3 Staffelgeschosse über dem 2. Vollgeschoss müssen straßenseitig um mindestens 1,00 m gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss zurücktreten. Ausgenommen davon sind Balkonbrüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,10 m.
Die Oberkante des gemauerten Teils der Absturzsicherung (s. Textfestsetzung D. 1.5) darf 9,50 m (entsprechend der zulässigen Attikahöhe über dem 2. Vollgeschoss und Traufhöhe) nicht überschreiten.
- 2.2.4. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen, welche der Erzeugung oder Nutzung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien dienen, ist auf Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal III Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser sowie Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von max. 50 m zulässig.

3.2. Anlagen außerhalb der Baugrenzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind dem Hauptgebäude untergeordnete Nebenanlagen wie Zugänge, Zufahrten, Terrassen und offene Stellplätze für PKW und Fahrräder zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Mischgebiet sind maximal 2 Zufahrten mit insgesamt 12,00 m Breite zulässig. Stellplätze dürfen nur rückwärtig, d.h. über die vorgenannten Grundstückszufahrten angeordnet werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

Stellplätze müssen keinen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6. Bauliche oder technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c)

Unterhalb der aktuellen Höhe des Hochwasserereignisses HQ100 zum Zeitpunkt der bauordnungsrechtlichen Beantragung eines Bauvorhabens sind Wohn- und Arbeitsräume unzulässig, zudem darf unterhalb dieser Höhe kein Hochwasserrückhalteraum verloren gehen.

Diese Höhe entspricht zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung einer Höhe von 57,70 m ü. NN (HQ 100).

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

Entfernung von Gehölzen

Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Straßenbegleitende Gehölzpflanzungen

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind heimische Laubgehölze als Hochstämme (Pflanzqualität: 3xv, Stammumfang 16-18 cm) zu verwenden. Die Platzierung der Baumpflanzungen darf gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung um maximal 5 m abweichen.

Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen mit einer Flächengröße von min. 20 m² und einer Höhe von min. 1,00 m können die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen ersetzen (20 m² Heckenpflanzung \cong 1 Baumpflanzung). Bei Heckenpflanzungen darf der Pflanzabstand der einzelnen Gehölze maximal 1,50 m betragen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Baumhecke aus heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (...) sowie über die Höhe von Einfriedungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1.1. Dachform- und Dachgestaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12 ° Dachneigung sind mindestens mit einem Anteil von 50 % der Dachfläche (ausgenommen Dachaufbauten) mit Gräsern, bodenbedeckenden Gehölzen und oder Wildkräutern zu begrünen und zu unterhalten. Die Höhe des Substrataufbaus muss mindestens 8 cm betragen.

Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung zu erbringen.

1.2. Stellplätze

(Oberirdische) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Ökopflaster/Sickerpflaster, Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen) herzustellen.

1.3. Einfriedungen

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

Einfriedungen sind so zu errichten, dass Retentionsflächen bei Hochwasser des Rheins weiterhin funktionsfähig bleiben und der Wasserabfluss nicht nachteilig verändert wird (z.B. als offene Zäune).

Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung zu erbringen.

1.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nur bis zur tatsächlichen Trauf-/Attikahöhe angebracht werden. Die maximale Fläche darf 3 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Breite von maximal 1,50 m zulässig. Insgesamt darf die Fläche 3 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

1.5. Attika und Balkonbrüstungen

Die Attika darf maximal bis zu einer Höhe von 0,3 m über der angrenzenden Dachfläche als Mauerwerk errichtet werden. Darüber hinaus sind Brüstungen ausschließlich als nicht-massive Balkongeländer zulässig.

1.6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Baulich nicht genutzte Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung zu erbringen.

E. Hinweise

1. Meldung des Beginns von Erdarbeiten / archäologische Funde

Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Ebenfalls ist der Baubeginn der Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte anzuzeigen (erdgeschichte@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3032). Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

2. Boden und Baugrund

Bei Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3. Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Rheins

Im Plangebiet ist die „Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein (...) für das Gebiet der Stadt Neuwied sowie der Verbandsgemeinde Bad Honningen, Linz und Unkel, Landkreis Neuwied (...)“ der Bezirksregierung Koblenz vom 11. Dezember 1995 zu beachten. Zudem gelten die Vorschriften des § 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und sind zu beachten.

4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 u. 44 BNatSchG) zwingend zu beachten. Diese sehen insbesondere für Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (hierzu zählen alle europäischen Vogelarten aber auch Fledermausarten) weitgehende gesetzliche Verbote vor. So ist es z. B. generell verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

5. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) ist zu beachten.

6. Löschwasserversorgung

Im Baugebiet ist die Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ sicherzustellen.

7. Hinweise der Verbandsgemeindewerke Unkel

Brauchwasseranlagen zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülungen) sind beim Abwasserwerk der VG Unkel anzumelden. Nach Fertigstellung der betrieblichen Anlage ist diese durch das Abwasserwerk abzunehmen. Die Erfassung und Kontrolle der entsprechenden Anlage obliegt dem Abwasserwerk.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der geplanten Nutzung als Ärztehaus ggf. entsprechende Abscheideanlagen für das abzuleitende Schmutzwasser eingebaut und unterhalten werden müssen (z.B. Amalgamabscheider in Zahnarztpraxen).

8. Sonstige Hinweise

Die Telekom Deutschland GmbH weist auf im Plangebiet vorhandene Leitungen hin. Nähere Angaben zum Sachstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden in der Begründung (Seite II-13 f.) dargestellt.

Die Deutsche Bahn AG weist auf vorhandene Bahnanlagen in einem Abstand von über 200 m zum Plangebiet hin. Das Hinweisblatt der DB AG wird in der Begründung (Seite II-15 f.) abgebildet.

9. Hinweise für die Auswahl von heimischen Gehölzen zur Verwendung im Bebauungsplangebiet

- Bäume I. Ordnung
 - Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*,
 - Rotbuche - *Fagus sylvatica*,
 - Stieleiche - *Quercus robur*,
 - Winterlinde – *Tilia cordata*

- Bäume II. Ordnung
 - Eberesche - *Sorbus aucuparia*,
 - Feldahorn - *Acer campestre*,
 - Hainbuche - *Carpinus betulus*,
 - Salweide - *Salix caprea*,
 - Vogelkirsche - *Prunus avium*,

- Heimische Sträucher
 - Gewöhnliche Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*,
 - Hasel - *Corylus avellana*,
 - Hundsrose - *Rosa canina*,
 - Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
 - Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*,
 - Traubenholunder - *Sambucus racemosa*,
 - Weißdorn-Arten - *Crataegus spec.*

- Obstbäume
 - Alte, heimische Apfel- Birnen-, und Pflaumenarten und –sorten z.B.:
 - "Boskop",
 - "Gellerts Butterbirne",
 - "Große Grüne Reneklode",
 - "Große Grüne",
 - "Jakob Lebel",
 - "Kaiser Wilhelm",
 - "Schweizer Wasserbirne",
 - "Wangenheims Frühzwetsche",
 - "Weißer Klarapfel".
 - „Walnuss“ (*Juglans regia*).

F. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeindeverwaltung. (§ 24 Abs. 5 GemO RLP)

G. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Stadt Unkel
Gerhard Hausen
Stadtbürgermeister



Gerhard Hausen

Unkel, 22.02.2024

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen,
wird hiermit ausgefertigt:

Stadt Unkel
Gerhard Hausen
Stadtbürgermeister



Gerhard Hausen

Unkel, 22.02.2024