

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

2. ÄNDERUNG (NEU) „UNKEL - SÜD“

Stadt Unkel

Gemarkung Heister, Flur 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.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08. FEB. 2001

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.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08. FEB. 2001

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen werden 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. Grünordnerische Festsetzungen

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

Die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen sind ausschließlich landespflegerischer Art im Sinne der Schaffung bzw. Erhaltung einer landschaftstypischen Eingrünung und Renaturierung.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08. FEB. 2001

Die Bepflanzung bzw. Erhaltung der privaten Grünflächen hat gemäß den Festsetzungen 5.2 und 5.3 zu erfolgen.

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

- 5.2.1 Zu Beginn von Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zu lagern.
- 5.2.2 Nach Abschluss der Anschüttungen und Bauarbeiten sind die verdichteten Bodenschichten im Bereich der unversiegelten Flächen mit geeigneten Geräten oberflächlich zu lockern.
- 5.2.3 Die Befestigung der Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.
- 5.2.4 Auf den in der Planurkunde umgrenzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zum Ausgleich die Etablierung eines offenen bis halboffenen, strukturreichen Lebensraumkomplexes eines stehenden Gewässers mit ausgedehnten Uferzonen entsprechend den im landespflegerischen Fachbeitrag dargestellten Vermeidungs- (V 1 und V 2) und Kompensationsmaßnahmen (M 1 bis M 12) vorbereitet und durchgeführt.

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

- 5.3.1 Gemäß den Festsetzungen in der Planurkunde ist eine 5-reihige Pflanzung als dichte, gestufte Schutzhecke (s. Gehölzliste, M 6) anzulegen und zu entwickeln. Der Anteil an Bäumen 1. Ordnung muß 10 % betragen.

Pflegehinweis:

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. Das anfallende Material ist aus der Pflanzung zu entfernen oder zu häckseln und punktuell zu lagern. Zum Schutz der Hekkenbrüter sollte der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März durchgeführt werden.

- 5.3.2 Auf den Baugrundstücken sind auf mind. 10 % der Fläche standortgerechte, heimische Laubgehölze (s. Gehölzliste, M 11) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Die Ausführung der Festsetzung bleibt den Bauherren überlassen. Sie ist bereits erfüllt, wenn an der Nordseite der Baugrundstücke eine dreireihige Hecke entsprechend der allgemeinen Anforderungen angelegt wird.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08. FEB. 2001

5.3.3 Allgemeine Anforderungen

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

Heister: 2xv, 125 - 150 cm Höhe
verpflanzte Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm Höhe, 5 Triebe
Pro 100 m² sind 50 Gehölze zu pflanzen.

Hinweis:

Die Anordnung der Gehölze und deren Pflanzabstände werden entsprechend der Wuchshöhe und -leistung der einzelnen Arten im Dreiecksverband vorgenommen, so dass sich ein gestufter Aufbau ausbilden kann.

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

5.4 Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den privaten Grundstücken. Die Kosten für die Flächen und Maßnahmen werden diesen unmittelbar zugeordnet.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, die Kostenübernahme sowie die Effizienzkontrolle werden gemäß § 11 (1) BauGB vertraglich vereinbart.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

E) Bauordnerische Festsetzungen (§ 86 LBauO)

1. Dachform und Dachgestaltung

Auf Hauptgebäuden sind alle Dachformen ab einer Mindestdachneigung von 25 Grad zulässig.

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

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 Dacheindeckung bei geneigten Dächern darf nur in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen (RAL 7005 bis 7031) ausgeführt werden.

Flachdächer sind zu begrünen oder zu bekiesen.

Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08. FEB. 2001

2. Außenanstriche

Außenanstriche, 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 angelegt werden. Vorzugsweise sind winterharte Laubgehölze zu verwenden (gem. Gehölzliste, s. Anhang).

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.

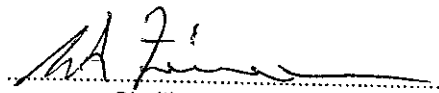
Für die Erschließungsflächen sind die Empfehlungen aus dem geotechnischen Gutachten Dr. Zirfas vom 04.08.1987 zu beachten.

Hydrogeologie

Sofern Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant sind, gelten folgende Hinweise: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Sand- und Kies (Terrassenablagerungen) über Schiefen und Sandsteinen des Unterdevon. Damit durch die Bohrung keine hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung von dem Geologischen Landesamt, Mainz festgelegt werden.

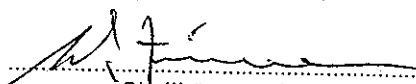
Bearbeitet:
Planungsbüro Jungheim
53604 Bad Honnef, den 16.01.2001

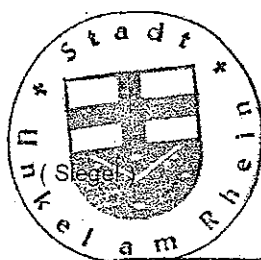
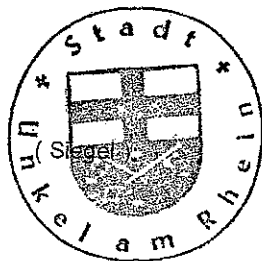
Anerkannt:
Stadt Unkel
53572 Unkel, den **28. Aug. 00**


Stadtbürgermeister

Ausgefertigt:
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesem Text, wird hiermit ausgefertigt.

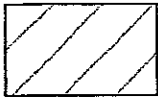
Stadt Unkel
53572 Unkel, den **12. Feb. 01**


Stadtbürgermeister



Keine Bedenken
wegen Rechtsverletzung
Kreisverwaltung Neuwied, 08. FEB. 2001

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



Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 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

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

O Offene Bauweise



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



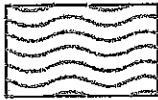
Baugrenze

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



Private Grünfläche

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

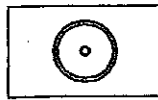


Wasserflächen

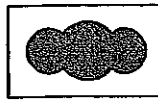
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sh. Text)

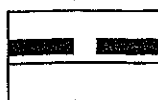


Anpflanzen von Bäumen (sh. Text)



Anpflanzen von Sträuchern (sh. Text)

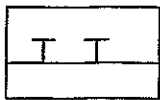
Sonstige Planzeichen



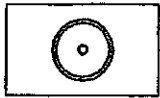
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 Abs.7 BauGB)

1. Plz
 Die De
 unterfi
 Kar
 Neu
 Stie
 Ne
 2. Al
 Der
 besch
 Unke
 Stie
 3. V
 Der
 Ausl
 Unke
 (Si
 4. ()
 Der
 ger
 zu
 06.
 Au
 Die
 sort
 Un
 5.
 De
 öf
 Un
 6.
 D
 t
 Un

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sh. Text)



Anpflanzen von Bäumen (sh. Text)

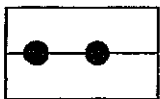


Anpflanzen von Sträuchern (sh. Text)

Sonstige Planzeichen



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

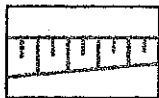


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



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

Sonstige Darstellungen



vorhandene Böschung

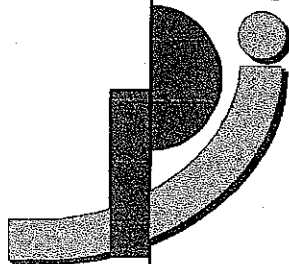


geplante Böschung

M. 1 : 500

Bearbeitung:

planungsbüro *junghelm*



rottbitzer str. 2 · 53604 bad honnef
tel. 022 24/97 2200 · fax 022 24/97 2201

Datum: 30.01.2001

R=4