

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „UNKEL-SÜD“ der Stadt Unkel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1993 S. 466/479), Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 396), Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. 2004 S. 457/461) alle jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

Die rechtskräftigen Festsetzungen

E) Bauordnerische Festsetzungen, 3. Einfriedigungen - werden durch folgende Regelungen ersetzt (*geänderte Inhalte kursiv*)

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur vorderen Baugrenze („Vorgartenbereich“) nur in einer Höhe bis zu max. 0,8m zulässig.

Die Einfriedigungen der übrigen Grenzen dürfen

- innerhalb des Überschwemmungsgebietes bis 1,5m Höhe
- außerhalb des Überschwemmungsgebietes bis 2,0m Höhe

in transparenter Form ausgeführt werden.

Lebende Hecken sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. *An den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen sie eine Höhe von*

- 1,5m innerhalb des Überschwemmungsgebietes, und
- 2,0m außerhalb des Überschwemmungsgebietes

nicht überschreiten. Vorzugsweise sind winterharte Laubgehölze zu verwenden (z.B. Hainbuche, Weiß- Rotdorn).

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

*Als **Bezugspunkt** für die Höhe der Einfriedigung gilt die natürliche Geländehöhe bzw. bei Veränderungen des Geländeneaus die durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländehöhe.*

Hinweis:

Es wird auf die Bestimmungen der Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Rheines vom 11.12.1995 verwiesen, wonach im Überschwemmungsgebiet (Abfluss- und Rückhaltebereich) durch die Einfriedigungen weder der Wasserabfluss noch die Höhe des Wasserstandes nachhaltig beeinflusst werden dürfen.

Anerkannt

Unkel, den 14.11.05


Gerhard Hausen
(Stadtbürgermeister)



Ausgefertigt

Unkel, den 28.11.05


Gerhard Hausen
(Stadtbürgermeister)



6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „UNKEL-SÜD“ der Stadt Unkel Gemarkung Heister, Fluren 4, 5 und 6

Begründung

Der rechtswirksame Bebauungsplan „UNKEL-SÜD“ enthält unter Punkt E) – Bauordnerische Festsetzungen – eine Formulierung in Nr. 3, die die Zulässigkeit von Einfriedungen betrifft. Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur in einer Höhe bis zu max. 0,80 m zulässig. Die Einfriedungen 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 Baugebiet ist mittlerweile der Bedarf an Schaffung eines persönlichen Rückzugsraums entstanden, der nach Auffassung verschiedener Bewohner nicht mit einer transparenten Einfriedung bzw. einer Hecke von max. 1,5m Höhe im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich befriedigt werden kann.

Daher hatte sich der Rat der Stadt Unkel entschlossen, den Bebauungsplan dergestalt zu ändern, dass im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplangebietes Unkel-Süd

- es innerhalb des Überschwemmungsgebietes es bei der rechtskräftigen Festsetzung bezüglich der Einfriedungen bleiben soll
- es außerhalb des Überschwemmungsgebietes in Anpassung an die Regelungen der Landesbauordnung möglich sein soll, lebende Hecken ringsum in einer Höhe von bis zu 2,0m zuzulassen und im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich die Einfriedungen ebenfalls eine Höhe von max. 2,0m aufweisen dürfen und sie zudem auch blickdicht ausgeführt werden können.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (die wegen der tlw. Lage im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet des Rheines beteiligte SGD Nord, Regionalstelle Montabaur, brachte keine Anregungen vor) ergab sich, dass einige Bewohner aus Gründen des offenen Charakters der Siedlung wie auch der Rechtssicherheit Interesse an der Beibehaltung der bisherigen Regelung hatten.

Daher werden nun im Sinne sowohl der Wahrung des offenen Charakter der Siedlung als auch der Möglichkeit, sich im hinteren Grundstücksbereich einen Rückzugsraum zu schaffen folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Im Vorgartenbereich wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet (WA) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Unkel-Süd die Regelung bezüglich der Einfriedungen beibehalten (Höhe 0,8m, keine Angaben zur Ausführung). Auch die Höhe der Hecken soll hier im Vorgartenbereich die rechtskräftig festgesetzte Maximalhöhe von 1,5m weiterhin gelten.
- Bezüglich der übrigen Grundstücksgrenzen wird unterschieden bezüglich der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes, in dem die rechtskräftigen Festsetzungen weiterhin Geltung besitzen (max. 1,5m Höhe für Hecken und Zäune, deren Ausführung nur transparent) und der Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes, wo nun Hecken bis zu einer Höhe von 2,0m und Zäune bis zu 2,0m weiterhin ausschließlich in transparenter Ausführung zulässig sind.

Zur Klarstellung wird ein Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung eingeführt.
Als Bezugspunkt gilt demnach die natürliche Geländehöhe bzw. bei Veränderungen des Geländeneiveaus die auf entsprechenden Antrag durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländehöhe.

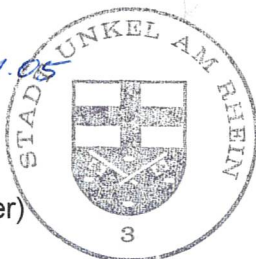
Anerkannt

Unkel, den

14.11.05

Gerhard Hausen

Gerhard Hausen
(Stadtbürgermeister)



Ausgefertigt

Unkel, den

23.11.05

Gerhard Hausen

Gerhard Hausen
(Stadtbürgermeister)

