Stadt Unkel
9. Änderung des Bebauungsplans 'Unkel-Süd - Teilbereich Buchenweg'

Satzung

Legende

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl 1,2
II	Anzahl der Vollgeschosse
TH≤6,0m	Traufhöhe max. 6,0 m über Straßenoberkante
FH≤8,5m	Firsthöhe max. 8,5 m 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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Müllbehältersammelplatz

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

234 — Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster

18.00 — Bemaßung

210 — Höhenlinie

Sonstige Darstellungen

Flächen für die die Vorschriften der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG nicht anzuwenden sind

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit Stoffen belastet sind

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA		
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	-	
Anzahl der Vollgeschosse	II	TH ≤ 6,0m FH ≤ 8,5m	Traufhöhe Firsthöhe
Bauweise	O	OK EF ≤ 0,4m	Oberkante Fußboden

Art der baulichen Nutzung	MI1/ MI2		
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	II	TH ≤ 7,5m FH ≤ 11,5m	Traufhöhe Firsthöhe
	-	OK EF ≤ 0,4m	Oberkante Fußboden

Rechtsgrundlagen

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Bund

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I.S. 2585)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I.S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 15b des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I.S. 2585)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I.S. 2585)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I.S. 2585)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.Juli 1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG Nr. L 305 vom 8. November 1997, S. 42)
- Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2507)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I.S. 2585)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 9 Abs. 20 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 1223)
- Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 19 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)

Land

- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) in der Fassung vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl. S. 93)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Mai 2009 (GVBl. S. 201)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. April 2009 (GVBl. S. 162)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05. Oktober 2007 (GVBl. S. 191)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GBBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2008 (GVBL. S. 301)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz Rheinland-Pfalz (LAbfWG) vom 02. April 1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2007 (GVBl. S. 297)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes, LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005
- Landesverwaltungsverfahrensgesetz Rheinland-Pfalz (LVwVfG) in der Fassung vom 23. Dezember 1976 (GVBl. S. 308), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 155)
- Landeswaldgesetz Rheinland-Pfalz (LWaldG) in der Fassung vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Landesgesetzes zur Änderung der Organisation der Forstverwaltung vom 05. Oktober 2007 (GVBl. S. 193)
- Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Textfestsetzungen

TEIL A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird festgesetzt:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß den Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der jeweiligen Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) GEMÄSS § 4 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 UND 6 BAUNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig bzw. gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 MISCHGEBIET (MI) GEM. § 6 BAUNVO I.V.M. § 1 ABS. 5 UND 6 BAUNVO

1.2.1 Mischgebiet MI 1

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in 1.2.1 Nr. 7 der textlichen Festsetzungen bezeichneten Teile des Gebietes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

1.2.2 Mischgebiet MI 2

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig bzw. gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind bzw. außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Im Plangebiet wird festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO
Im Geltungsbereich ist die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des WA auf maximal 0,4, im MI 1 und MI 2 auf maximal 0,6 festgesetzt, sofern sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verwirklicht werden kann.

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO
Im MI 1 und MI 2 ist die Geschossflächenzahl auf maximal 1,2 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
Im Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die Höhen der baulichen Anlagen werden entsprechend der Nutzungsschablone als Höchstmaße festgesetzt.

Für die Festsetzungen zur Höhe und zur Höhenlage baulicher Anlagen (vgl. insbesondere die Planzeichnung) werden nachfolgend die verwendeten Begriffe definiert:

Als Traufhöhe (TH) wird der Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut – gemessen als das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe ausgehend - definiert. Bei Pultdächern ist die untere Traufe, bei Flachdächern die Attika maßgeblich.

Als Firsthöhe (FH) wird das senkrecht auf der Wand der Frontfassade gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) definiert. Bei Pultdächern ist die obere Traufe maßgeblich.

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

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bestimmt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist bis maximal + 0,40m über der Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche, senkrecht gemessen in der Frontfassade ab Gebäudemitte, zulässig.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 -23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
Ein geringfügiges Abweichen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Balkone, Wintergärten, Nebenbauteile kann zugelassen werden.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

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 UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Breite der Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken im MI 1 und MI 2 darf insgesamt 10,0 m nicht überschreiten.

6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

6.1.1 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung (Gärten) vorgesehen sind, aufzubringen. Die Überschussmassen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

6.1.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Mindestmaß zu begrenzen.

6.1.3 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen wie Rasenpflaster, Schotterrasen und wassergebundenen Decken zu errichten, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

6.2 ZUORDNUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN ZU DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFFEN GEMÄSS § 9 ABS. 1A SATZ 2 BAUGB UND § 135 A BAUGB SOWIE §§ 18-21 BNATSCHG

Die sich in der Gemarkung Erpel (Ortsgemeinde Erpel) Flur 1, Parzelle 13/1 im Eigentum der Stadt Unkel befindenden plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen - extensive Grünlandbewirtschaftung in Anlehnung an die Vorgaben für extensive, dauerhafte (mind. 30 Jahre) Grünlandnutzung (Programm Agrar- Umwelt- Landschaft) auf einem Flächenanteil von ca. 13.645 qm – sind den Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke mit einem Anteil von 84,3 % (Baugrundstücke WA = 36,4 %, MI 1 = 33 %, MI 2 = 14,9 %) und den Eingriffen durch die öffentlichen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem Anteil von 15,7 % zugeordnet.

7 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" November 1989 [1] sind - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen - die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 DIN 4109 auf der Grundlage der folgenden Lärmpegelbereiche einzuhalten:

- Für zum Schlafen genutzte Räume
  - im Allgemeinen Wohngebiet (WA): Lärmpegelbereich IV
  - in den Mischgebieten MI 1 und MI 2: Lärmpegelbereich V
- für sonstige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", November 1989 [2] im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 der Lärmpegelbereich III.

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach Tabelle 8 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" November 1989 an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2	50	45
7	VII	> 80	2	2	50

1 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2 Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, November 1989.

Bei zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Diese müssen ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise" November 1989 einhalten.

[1] „Außenbauteile von Aufenthaltsräumen – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen." s. DIN 4109, Kap. 5.2 "Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen". Küchen, die nicht nur der Zubereitung von Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dienen, sind ebenfalls zu den Aufenthaltsräumen zu zählen (BVerwG 4 C 2.07, Urteil vom 29.08.2007).

[2] Die DIN-Norm ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeinde Unkel, Fachbereich Infrastruktur, Bauwesen, einzusehen.

TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 88 LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ

1 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

Die Dachdeckung aller Gebäude ist in dunkler Farbgebung der Farbbereiche „dunkelgrau" und „anthrazit" oder „schwarz" auszuführen. Zugelassen sind darüber hinaus Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik- und Solaranlagen) jeglicher Farbgebung.

2 EINFRIEDIGUNGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen entlang der 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 2,0 m Höhe in transparenter Form ausgeführt werden.

Lebende Hecken sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An den übrigen Grundstücken dürfen sie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 dürfen Einfriedigungen allseitig eine Höhe von 2,0 m 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 Geländeniveaus die durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländehöhe.

3 WERBEANLAGEN

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

Die Vorschriften des § 9 FStrG bleiben davon unberührt.

TEIL C HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Erschließungsflächen sind die Empfehlungen aus dem geotechnischen Gutachten Dr. Zirfas vom 04.08.1987 zu beachten.
2. 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 Verbringungsnachweis vorzulegen.
3. Die im Zuge der Bautätigkeit unumgänglichen Rodungs- und Freistellungsarbeiten sind außerhalb der Vegetations- und Brutperiode zu tätigen.
4. Innerhalb des Planungsgebietes sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt. Dennoch ist vor Beginn von Erdarbeiten (mindestens 2 Wochen vorher) die Generaldirektion Kulturelles Erbe zu informieren, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu info rmieren. Etwa zutage kommende Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen, usw.) müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 16-21 DSchG) unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, unter der Rufnummer 0261/6675-3000 gemeldet werden.
5. Nach Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder sind vereinzelte Bombentrichter in der Nähe des o.g. Baugebietes zu erkennen. Eine Aussage bezüglich eventuell vorhandener, nicht zur Wirkung gekommener Kampfmittel lässt die Qualität der Bilder nicht zu. Über eine Luftbildauswertung (Beantragung über den Kampfmittelräumdienst im Maßstab 1:5000) kann im Vorfeld über den Einsatz einer Fachfirma entscheiden. Erdarbeiten und sämtliche Bohrarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Die überlassene Firmenliste ist den textlichen Festsetzungen angefügt. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden (Tel: 02606/961114 o. 0171/8249305 o Fax 02606/961235).
6. Die in der Vergangenheit auf den Verdachtsflächen des Altlastenkatasters der SGD Nord durch Gutachten ermittelten Werte der Belastungen zeigen, dass eine Erheblichkeit an Belastungen und somit Gefahren für Mensch / Tier / Natur ausgeschlossen werden können. Die Kennzeichnung der maßgeblichen Flächen erfolgt rein vorsorglich. Es wird angeregt, dass auf noch unbebauten, nicht untersuchten Grundstücken innerhalb des gesamten Geltungsbereiches in weitergehenden Genehmigungsverfahren vorsorglich ein Altlastengutachten einzuholen ist.
7. Auf die grundsätzlichen Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Ausgabe Januar 2005[3]), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Ausgabe September 2003[4]) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau, Oktober 2002[5]) an den Baugrund wird hingewiesen. Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
8. Es wird empfohlen, auf den privaten Gartenflächen vorwiegend Arten der nachfolgenden Listen zu verwenden

Wildgehölze:

Artname (botanisch)	Artname (deutsch)	Wuchsart
Acer campestre	Feld-Ahorn	Baum 2. Ordnung
Acer plata noides	Spitz-Ahorn	Baum 1. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Baum 1. Ordnung
Betula pendula	Hänge-Birke	Baum 1. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	Baum 2. Ordnung
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Großstrauch
Corylus avellana	Haselnuß	Großstrauch
Crataegus leavigata		Großstrauch
Crataegus monogyna	Zweigriffliger Weißdorn	Großstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Großstrauch
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Baum 1. Ordnung
Malus domestica	Kultur-Apfel	Baum 3. Ordnung
Malus syvestris	Wild-Apfel	Baum 3. Ordnung
Populus tremula	Zitter-Pappel	Baum 2. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Baum 2. Ordnung
Prunus domestia	Pflaume, Zwetsche	Baum 3. Ordnung
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	Baum 3. Ordnung
Prunus spinosa	Schlehe	Normalstrauch
Pyrus communis	Kultur-Birne	Baum 2. Ordnung
Pyrus pyraster	Wild-Birne	Baum 2. Ordnung
Querus robur	Stiel-Eiche	Baum 1. Ordnung
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	Großstrauch
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Kleinstrauch
Rosa canina	Hunds-Rose	Normalst rauch
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Normalstrauch
Rosa villosa	Apfel-Rose	Normalstrauch
Salix alba	Silber-Weide	Baum 2. Ordnung
Salix caprea	Sal-Weide	Großstrauch
Salix fragilis	Bruch-Weide	Baum 2. Ordnung
Salix purpurea	Purpur-Weide	Großstrauch
Salix t riandra	Mandel-Weide	Großstrauch
Salix viminalis	Korb-Weide	Großstrauch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Großstrauch
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Großstrauch
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Baum 3. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Baum 3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	Baum 2. Ordnung
Tilia cordata	Winter-Linde	Baum 1. Ordnung
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Baum 1. Ordnung
Ulmus minor	Feld-Ulme	Baum 1. Ordnung
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Großstrauch
Viburnium opulu s	Gewöhnlicher Schneeball	Großstrauch

Einheimische Obstsorten

Apfel:	Berlepsch Boikenapfel Brettacher Gewürzluikenapfel Großer Rheinischer Bohnapfel Jakob Lebel Rheinische Schafsnase Rheinischer Winterrambur Roter Eiserapfel Schöner Boskop Welschisner Wöb ers 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 Quilins Reneklode Sanctus Hubertus Zop
Walnuß:	Sämling (Juglans regia)

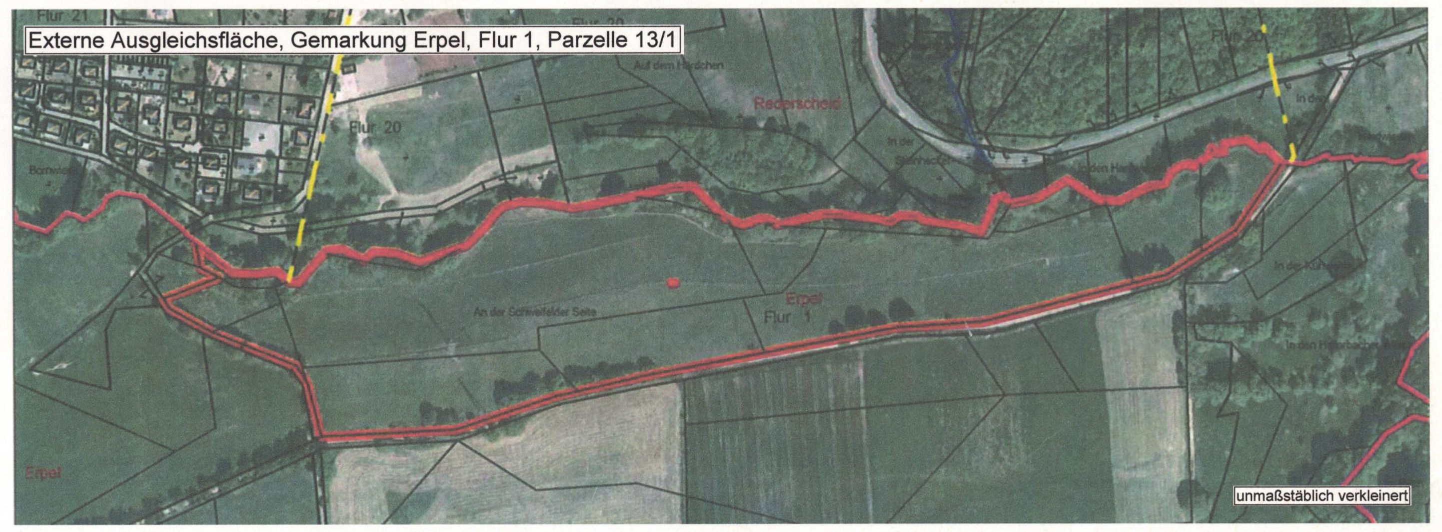
[3] Die DIN-Norm ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeinde Unkel, Fachbereich Infrastruktur, Bauwesen, einzusehen.

[4] Die DIN-Norm ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeinde Unkel, Fachbereich Infrastruktur, Bauwesen, einzusehen.

[5] Die DIN-Norm ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und bei der Verbandsgemeinde Unkel, Fachbereich Infrastruktur, Bauwesen, einzusehen.

TEIL D 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.



Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Grundstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die Grundlagendaten entsprechen dem Stand von 30.10.2008

Verbandsgemeindeverwaltung Unkel, Unkel den 02.09.2009

Dienstsiegel Bürgermeister

Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Die Änderung wurde am 27.01.2009 vom Stadtrat Unkel beschlossen und öffentlich bekannt gemacht am 24.06.2009

Unkel, den 02.09.2009

Dienstsiegel Stadtbürgermeister

Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund des Beschlusses der Stadt Unkel vom 30.06.2009 und aufgrund des Schreibens vom 01.07.2009 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte aufgrund des Beschlusses der Stadt Unkel vom 30.6.2009 durch Bekanntmachung am 24.06.2009 und in Form einer ~~Offenlage vom .... bis .... (einschließlich)~~ Bürgerversammlung am 02.7.2009.

Unkel, den 02.09.2009

Dienstsiegel Stadtbürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden/ Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Unterrichtung über die Auslegung aufgrund des Schreibens vom 15.09.2009
Der Entwurf des Bebauungsplanes, Textfestsetzung und Begründung wurde öffentlich ausgelegt vom 17.09.09 bis zum 21.10.09 und öffentlich bekannt gemacht am 09.09.2009
Der Auslegungsbeschluss wurde am 01.09.09 durch den Stadtrat Unkel beschlossen.

Unkel, den 02.09.2009

Dienstsiegel Stadtbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat am 24.11.2009 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz und gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Unkel, den 25.11.2009

Dienstsiegel Stadtbürgermeister

Ausfertigung
Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahren war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Unkel, den 25.11.2009

Dienstsiegel Stadtbürgermeister

Inkrafttreten
Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist am 03.12.2009 gemäß § 10 (3) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Unkel, den 03.12.2009

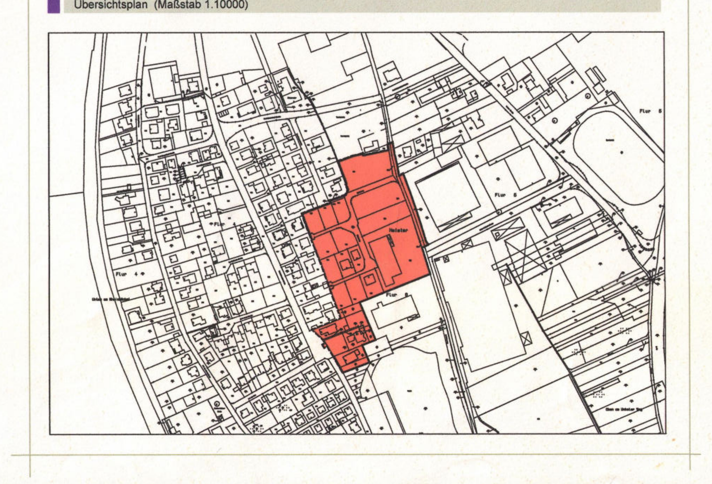
Dienstsiegel Stadtbürgermeister

Projekt

Stadt Unkel
9. Änderung des Bebauungsplans 'Unkel-Süd - Teilbereich Buchenweg'

Satzung

ISU Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz
Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902
eMail info-bit@i-s-u.de
internet www.i-s-u.de

Stadt Unkel	Auftraggeber
B2008-32-19	Projektnummer
Heike Thewes / Garry Bauer	Bearbeitung
24. November 2009	Stand
1:1000	Maßstab
1,380 m x 0,840 m	Plangröße

Übersichtsplan (Maßstab 1.10000)