



**Stadt Unkel**

**Bebauungsplan Unkel-Süd  
Bereich 9. Änderung „Teilbereich Buchenweg“  
Änderung 9.1**

Bebauungsplan der Innenentwicklung

**Textliche Festsetzungen**

**Stand: 12. Juni 2019**

**Satzung**

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB .....</b>	<b>3</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	4
4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	4
5	Anschluss an Verkehrsflächen .....	4
6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
6.1	Nutzung von Oberboden .....	4
6.2	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	5
6.3	Stellplatzanlage .....	5
6.4	Randliche Eingrünung .....	5
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland- Pfalz .....</b>	<b>5</b>
1	Dacheindeckung .....	5
2	Werbeanlagen .....	5
3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	5
4	Müllbehälter .....	5
5	Einfriedungen .....	5
<b>C.</b>	<b>Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien sowie Empfehlungen .....</b>	<b>6</b>
<b>D.</b>	<b>Verbindlichkeit der zeichnerischen Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

**SO<sub>EZH</sub> = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“**

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Betriebe zulässig:

- (1) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von **1.200 m<sup>2</sup>**, dessen Warensortiment sich auf folgende Sortimente beschränkt:
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - Gesundheits- und Körperpflege,
  - sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente,
  - wechselnde Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs (sog. Aktionswaren).
- (2) ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von **700 m<sup>2</sup>**, dessen Warensortiment sich beschränkt auf:
  - Gesundheits- und Körperpflege,
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente,
  - wechselnde Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs (sog. Aktionswaren).

Zulässig sind zudem zentrenrelevante Sortimente auf einer anteiligen Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 20 % der Gesamtverkaufsfläche.

- (3) ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von **80 m<sup>2</sup>** in Kombination mit gastronomischer Nutzung (Schank- und Speisewirtschaft), dessen Warensortiment sich beschränkt auf:
  - Nahrungs- und Genussmittel.

Unter dem Begriff Aktionswaren sind solche Artikel zu verstehen, die nicht dauerhaft Teil des Kernsortiments sind, in regelmäßigen Abständen wechseln und in ihrer Gesamtheit eine den Nahversorgungsartikeln nur untergeordnete Verkaufsfläche einnehmen.

Randsortimente, die dauerhaft angeboten werden aber nicht zum Kernsortiment gezählt werden, sind auf einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen über die Definition der Gebäudehöhen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Durch Stellplätze und Wege kann die GRZ ausnahmsweise auf bis zu 0,9 überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

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

Als Gebäudehöhe (GH) wird der oberste Punkt des Dachaufbaus ausgehend von der unteren Bezugshöhe definiert. Bei Flachdächern mit Attika gilt die Höhenfestsetzung für die Attika.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist als untere Bezugshöhe die Erdgeschossfußbodenhöhe maßgebend. Nach § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage der baulichen Anlagen über die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bestimmt.

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

Gebietsart	Grundflächenzahl (GRZ)	Gebäudehöhe (GH)
SO <sub>EZH</sub>	0,8 (0,9)	7,00 m

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes durch technische Anlagen ist ausnahmsweise zulässig.

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### 4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 21a BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 3,00 m nicht unterschreiten. Der Mindestabstand (Stauraum) vor Garagen beträgt 5,00 m.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche St zulässig.

### 5 Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet wird der Anschluss der Stellplatzanlage und damit die einzig zulässige Zufahrt zum Gelände über den zeichnerisch festgelegten Bereich für Ein- und Ausfahrt festgesetzt (vgl. Planzeichnung). Die Breite der Zufahrt darf 10,00 m nicht überschreiten.

### 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit § 1a BauGB)

#### 6.1 Nutzung von Oberboden

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

## 6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Mindestmaß zu begrenzen.

## 6.3 Stellplatzanlage

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Schotterrassen, sickerfähigem Pflaster oder wassergebundener Decke zu errichten.

Je 10 Stellplätze ist ein Laubbaum als gestalterisches Element auf dem Grundstück zu errichten.

## 6.4 Randliche Eingrünung

Im Plangebiet wird ein Bereich mit Anpflanzverpflichtung festgesetzt. Hier sind Heckenstrukturen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

# B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

## 1 Dacheindeckung

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 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur bis zur Trauf- / Attikahöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

## 3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen oder öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

## 4 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzapflanzen.

## 5 Einfriedungen

Im Plangebiet dürfen Einfriedungen allseitig eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sie sind offen und sightdurchlässig zu gestalten, beispielsweise durch lebende Hecken (z.B. Hainbuche, Weiß-Rotdorn) oder sightdurchlässige Zäune.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gilt die natürliche Geländehöhe bzw. bei Veränderungen des Geländeniveaus die durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegte Geländehöhe.

## C. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien sowie Empfehlungen

1. 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 Verbringungs nachweis vorzulegen.
2. Für das Plangebiet liegen derzeit keine Informationen über das Radonpotential vor.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
4. Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen. Auch die sonstigen einschlägigen Bestimmungen des Abfall- und Bodenschutzrechts sind zu beachten.
5. Innerhalb des Planungsgebietes sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologischen Funde bekannt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei den mit der Baumaßnahme verbundenen Erdbewegungen bis dahin unbekannte archäologische Befunde aufgedeckt werden. Diese werden dann erfahrungsgemäß aus Unkenntnis zerstört. Daher sollte in jedem Fall, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Rufnummer 0261 / 66753000 oder unter email [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) der Beginn von jeglichen Eingriffen in den Boden rechtzeitig (mindestens 2 Woche vorher) angezeigt werden, damit eine Begleitung vorbereitet werden kann. In bewaldetem Gelände gehört zu einem Bodeneingriff bereits die Beschädigung der Erdoberfläche, beispielsweise durch Rodungsarbeiten und die Abfuhr von Baumstämmen, vor allem aber das Entfernen von Baumwurzeln durch Ziehen oder Fräsen.  
  
Oben genannter Dienststelle sind die Kontaktdaten eines Ansprechpartners mitzuteilen, der für die Koordination der Arbeiten vor Ort zuständig ist. Die örtlich eingesetzten Firmen sind über den oben genannten Sachverhalt zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Befunde (z.B. Mauerwerk und Erdverfärbungen) wie auch Funde (z.B. Knochen und Skeletteile, Gefäße bzw. Gefäßscherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht.
6. Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
7. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen sowie die Maßnahmen zum Wurzelschutz zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
8. 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.

9. Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
10. Die betroffenen Leitungsträger und Versorger sind rechtzeitig vor Beginn von Abriss- und Bauarbeiten über selbige sowie den zeitlichen Rahmen für möglicherweise notwendige Maßnahmen zu informieren.

## D. Verbindlichkeit der zeichnerischen Festsetzungen

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.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans Unkel-Süd, Bereich 9. Änderung „Teilbereich Buchenweg“, Änderung 9.1 der Stadt Unkel.

Unkel, den 12.09.2023

gez. Hausen  
Stadtbürgermeister Hausen

### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Unkel, den 12.09.2023

gez. Hausen  
Stadtbürgermeister Hausen

Es wird hiermit festgestellt, dass die  
vorstehende / umseitige Abschrift / Fotokopie  
mit der / dem mir vorgelegten .....  
.....  
übereinstimmt.

Diese Beglaubigung wird zur Vorlage bei  
..... erteilt.

53572 Unkel /Rhein, den 04.06.2024

Verbandsgemeindeverwaltung Unkel

- örtliche Ordnungsbehörde

Im Auftrag

Anna B. B.



