

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„WOCHENENDPLATZ – GUT HAANHOF“  
STADT UNKEL  
Gemarkung Scheuren, Flur 10**

**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).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), 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).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
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.
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 2. April 1998 (GVBl. S. 108) in der derzeit geltenden Fassung.

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 (LPfIG) 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.
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.
17. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 501).
18. Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) vom 18. September 1984 (GVBl. S. 419) in der derzeit geltenden Fassung.
19. Gemeinsamer Runderlaß des Ministeriums der Finanzen (Gem. RdErl. d. M. d. F.) über die Planung und Ausweisung von Wochenendhausgebieten vom 23.03.77.

## B) Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind eine Planurkunde sowie textliche Festsetzungen. Eine Begründung ist beigefügt.

## C) Verbindlichkeit der zeichnerischen Darstellungen

Die zeichnerischen Darstellungen der Planurkunde 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 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Sondergebiet (SO), das der Erholung dient gem. § 10 BauNVO Zweckbestimmung: „Wochenendplatzgebiet“

Der Wochenendplatz „Gut Haanhof“ dient zu Zwecken der Erholung der Errichtung von Wochenendplätzen, die ausschließlich für Kleinwochenendhäuser bestimmt sind und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeitwecke.

Zulässig sind im SO1:

- Kleinwochenendhäuser
- Mobilheime, sofern die festgeschriebenen Höchstmaße für Kleinwochenendhäuser eingehalten werden
- Caravans (Wohnwagen), wenn sie nicht nur zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind.

Zulässig sind im SO2

- die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Platzbewohner dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für sonstige Freizeitgestaltung;
- Gemeinschaftsanlagen (z. B. Trinkwasserzapfstellen, Wascheinrichtungen, Waschplätze, Duschen, Toilettenanlagen);
- Anlagen für die Platzverwaltung;
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter und Aufsichtspersonen;
- Ferienwohnungen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im SO1

sind Kleinwochenendhäuser nur bis zu einer Grundfläche von max. 40 qm zulässig; bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 qm Grundfläche unberücksichtigt.

Im SO2

dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

- Zahl der Vollgeschosse	Z	II
- Grundflächenzahl	GRZ =	0,4
- Geschoßflächenzahl	GFZ =	0,8

## 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im SO2

wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im SO1

sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 4 qm pro Stand bzw. Aufstellplatz zulässig.

Im SO1

sind Stellplätze nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf (ein Fahrzeug pro Standplatz bzw. Aufstellplatz) nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie darüber hinaus auf den in der Planurkunde eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind im SO1 unzulässig.

## 5. Größe der Aufstellplätze (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im SO1

wird die Mindestgröße pro Aufstellplatz auf 120 m<sup>2</sup> festgesetzt; auf einem Aufstellplatz dürfen nicht mehrere Kleinwochenendhäuser aufgestellt werden.

## 6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Fläche innerhalb des im Plan dargestellten Schutzstreifens der bestehenden 20 kV-Freileitung dient der Unterhaltung und Wartung der Versorgungsanlagen seitens des Versorgungsträgers.

Vorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 7. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als Rasenfläche zu erhalten. Die im Plan dargestellten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit Pflanzen aus den beigefügten Pflanzlisten A, B oder C zu ersetzen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Teich und Wiese“ ist durch eine extensive Nutzung dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust mit Pflanzen aus der beigefügten Pflanzliste A zu ersetzen.

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

- Zu Beginn von Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zu lagern.
- Nach Abschluß von Bauarbeiten sind die verdichteten Bodenschichten im Bereich der unversiegelten Flächen mit geeigneten Geräten oberflächlich zu lockern.
- Die Befestigung von Stellplätzen, Zuwegungen und sonstigen Flächen ist in wasser-durchlässiger Bauweise – wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster etc. – auszuführen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt, Bitumen, Beton oder engfugigem Pflaster ist nicht zulässig (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LbauO).
- Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Wochenendbereich unzulässig.
- Das auf Dach- und Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern oder über ein offenes Graben-Mulden-System den zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulden zuzuleiten. Die Entnahme und Verwendung von Brauchwasser wird empfohlen.
- Wiesen- und sonstige Rasenflächen sind extensiv zu pflegen.
- Die im Plan gekennzeichneten raumwirksamen Nadelgehölze sind innerhalb der nächsten 5 Jahre nach Beschluss des Bebauungsplanes durch standortgerechte Laubbäume aus der beigefügten Pflanzliste B zu ersetzen.

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

- Vor Beginn von Bauarbeiten sind gefährdete Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vor mechanischen Beschädigungen der ober- und unterirdischen Pflanzenteile zu schützen.
- Baugruben und Gründungen dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Als Wurzelbereich gilt gemäß DIN 18920 die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,5 m. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Erstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Eventuell ist ein Wurzelvorhang gemäß DIN 18920 Nr. 3.9.2 zu erstellen.
- Der Wurzelbereich darf durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen sowie einer Materiallagerung nicht belastet werden. Ist eine befristete Belastung nicht zu vermeiden, sind die weiteren Bestimmungen der DIN 18920 Nr. 3.11 einzuhalten.
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sanierungsarbeiten und Entfernungen sind nur aus zwingenden Gründen in Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde durchzuführen. Beseitigte Bäume sind in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode mit Pflanzen aus der beigefügten Pflanzliste B zu ersetzen. Aufgrund der Bodenermüdung ist am selben Standort die Folgeverwendung gleicher Arten zu vermeiden.
- Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestqualitäten vorgegeben:

Hochstämme	3xv, 14 – 16 cm Stammumfang
Heister	2xv, 125 – 150 cm Höhe
verpflanzte Sträucher	2xv, 60 – 100 cm Höhe, 5 Triebe
Obstbaum-Hochstämme	ab 180 cm Stammhöhe

- Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ ist eine 2reihige Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen sind aus der beigefügten Pflanzliste A vorzunehmen (innerhalb der Reihen Abstände von 2 m, zwischen den Reihen 1 m, Reihen versetzt zueinander).

## E) Bauordnerische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LbauO)

### 1. Gebäudehöhe

Der höchste Punkt der baulichen Anlagen darf im SO<sub>1</sub> – Gebiet nicht mehr als 3,50 m über dem höchsten angrenzenden natürlichen Gelände liegen.

### 2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nach der RAL-Karte dunkelfarbig in den Farben 7010 (zeltgrau), 7011 (eisengrau), 7012 (basaltgrau), 7013 (braungrau), 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau), 7022 (umbragrau), 7024 (graphitgrau), 7026 (granitgrau), 8011 (nußbraun), 8012 (rotbraun), 8014 (sepiabraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8017 (schokoladenbraun), 8019 (graubraun), 8022 (schwarzbraun), 9005 (tiefschwarz) und 9011 (graphitschwarz) auszuführen.

Begrünte Dächer sind von der Farbeinschränkung der RAL-Töne ausgenommen.

### 3. Fassadengestaltung

Im gesamten Geltungsbereich dürfen Außenanstriche, -verputze und Verblendungen nicht überwiegend in grellen oder stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

### 4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in transparenter Form als lebende Hecken (vorzugsweise Laubgehölzhecken gem. Artenliste im Anhang) oder als berankte Flechtzäune zulässig, entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen bis zu einer Höhe von 2,0 m und entlang der Erschließungsflächen bis zu einer Höhe von 0,80 m.

## ANHANG

### Artenlisten

#### A – Sträucher

Artnamen (botanisch)	Artnamen (deutsch)
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

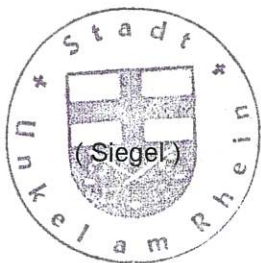
#### B – Bäume

Artnamen (botanisch)	Artnamen (deutsch)
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme


**C – Obstgehölze**

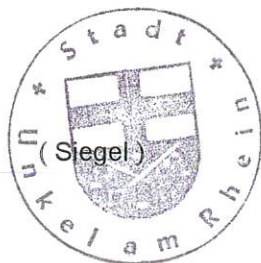
<b>Apfel:</b>	Berlepsch
	Boikenapfel
	Brettacher
	Gelber Edelapfel
	Gewürzluikenapfel
	Großer Rheinischer Bohnapfel
	Hilde
	Jakob Lebel
	Relinda
	Remo
	Retina
	Rheinische Schafsnase
	Rheinischer Winterrambur
	Roter Eiserapfel
	Schöner Boskoop
	Welschisner
	Wöbers Rambur
<b>Birnen:</b>	Bayerische Weinbirne
	Metzer Bratbirne
	Harrow Sweet
	Gellerts Butterbirne
	Gute Graue
	Schweizer Wasserbirne
<b>Süßkirschen:</b>	Büttners Rote Knorpelkirsche
	Große Schwarze Knorpel
	Hedelfinger
	Kordia
	Schneiders Späte Knorpel
	Stelle
<b>Sauerkirschen:</b>	Ludwigs Frühe
	Schwäbische Weinweichsel
<b>Pflaumen und Zwetschgen:</b>	Bühler Frühzwetsche
	Hanita
	Hauszwetsche "Zum Felde"
	Mirabelle von Nancy
	Opal
	Quillins Reneklode
	Sanctus Hubertus
	Valjevka
<b>Walnuß:</b>	Sämling (Juglans regia)

Bearbeitet:  
Planungsbüro Jungheim  
53604 Bad Honnef, den 16.01.2001




Anerkannt:  
Stadt Unkel  
53572 Unkel, den **22. Nov. 99**

  
.....  
Stadtbürgermeister



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

  
.....  
Stadtbürgermeister