Projekt 0547_BP

Planeo Ingenieure
Gesellschaft für technische Infrastrukturplanung mbH
Beratende Ingenieure

Ortsgemeinde Unnau
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

3. Änderung Bebauungsplan „Unnau-Bahnhof“
- Verfahren nach § 13a BauGB -

Textfestsetzungen
(Blatt B1-B3)

Schlussfassung
zum Satzungsbeschluss vom 23.04.2024

April 2024

Hinweis:

Die Textfestsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unnau-Bahnhof“ beziehen sich auf den aus der Planzeichnung (Planurkunde Blatt A) ersichtlichen und mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Geltungsbereich. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt für diesen Bereich sämtliche im Ursprungsplan sowie in den bisherigen Änderungsverfahren gemachten Festsetzungen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "**Allgemeines Wohngebiet**" [**WA**] nach § 4 Baunutzungsverordnung [BauNVO] festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als Grundflächenzahl [GRZ], Geschoßflächenzahl [GFZ] und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

1.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] wird die maximale Grundflächenzahl [GRZ] mit 0,4 (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die maximale Geschossflächenzahl [GFZ] mit 0,8 (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird die maximale Grundflächenzahl [GRZ] mit 0,6 (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die maximale Geschossflächenzahl [GFZ] mit 1,2 (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) festgesetzt.

Hinweis: Gemäß § 2 LBauO ist das flächige Aufbringen von Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) als bauliche Anlage zu werten und damit bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu mitzurechnen!

1.2 Anzahl Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird für das „Allgemeine Wohngebiet [WA] und die Gemeinbedarfsflächen auf zwei [II] festgesetzt.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ [WA] ist die offene Bauweise [o] nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser [ED] zugelassen.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports, Fahrradunterstände) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die Parzellen 19/5, 19/13 und 611/2 der Flur 1, Gemarkung Korb, Gemeinde Unnau werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

5.1 Zweckbestimmung

Allgemein zulässig sind Anlagen, Gebäude und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dienen.

5.2 Zulässige Nutzungen

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind insbesondere folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Gebäude mit Garagen, Lager und Werkstätten für Fahrzeuge und Material der Feuerwehr,
- Gebäude mit Schulungsräumen, Gemeinschafts- und Nebenräumen für die Feuerwehr,
- Gebäude mit Aufenthaltsräumen und Sanitäranlagen für die Feuerwehr,
- Gebäude mit Büroräumen und Leitstellen für die Feuerwehr,
- Stellplätze einschließlich Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen für die Feuerwehr.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 GFL 01

Die in der Planurkunde mit „GFL 01“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers (Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG) zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung einer 20-kV-Freileitung (E, 20-kV-Freileitung) in einer Breite von jeweils 7,50 m beiderseits der Leitungsachse.

Innerhalb des mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Schutzstreifens der 20-kV-Freileitungen ist eine Bebauung und eine Bepflanzung im Allgemeinen nicht möglich. Abweichungen hiervon müssen vor Realisierung mit der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG abgestimmt werden und bedürfen deren Zustimmung.

6.2 GFL 02

Die in der Planurkunde mit „GFL 02“ bezeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wie folgt zu belasten:

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers für die Abwasserentsorgung (Verbandsgemeindewerke Bad Marienberg) in einer Breite von 3 m zu Zwecken der Verlegung und Unterhaltung eines Mischwasserkanals (MW).

Eine Überbauung der Flächen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers erfolgen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden [gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz] für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im Ordnungsbereich WA ist nur das geneigte Dach in Form von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig, ausgenommen sind Nebengebäude und Garagen.

2. GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Teile der Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. HINWEISE ZU BODEN UND BAUGRUND

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)* zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (*Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial*) und der DIN 18915 (*Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten*) zu berücksichtigen.

2. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3. HINWEISE ZU MÖGLICHEN ALTLASTEN

Über bestehende Altlasten auf der beplanten Fläche liegen keine offiziellen Informationen vor. Ohne Untergrunduntersuchungen ist dies jedoch nie vollständig auszuschließen.

Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.

4. EMPFEHLUNG ZUR FLÄCHENBEFESTIGUNG

Auf den Grundstücken sollten zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwendet werden, sofern andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.