



**Stadt Unkel**

**12. Änderung des Bebauungsplans  
„Unkel-Süd – Teilbereich Gewerbegebiet Süd“  
mit Teilaufhebung im Bereich B 42, Gemarkung Heister, Flur 5**

**Textliche Festsetzungen  
Stand: 15. Oktober 2014**

**Vorentwurf**

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

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

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



IMMISSIONSSCHUTZ  
STÄDTEBAU  
UMWELTPLANUNG  
PROJEKTLEITUNG

---

## INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen.....	3
<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB .....</b>	<b>5</b>
1 Art der baulichen Nutzung .....	5
2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	7
5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
6 Grünordnerische Festsetzungen .....	7
6.1 Öffentliche Grünflächen .....	7
6.2 Private Grünflächen .....	8
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft .....	8
6.4 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
6.5 Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen.....	8
7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	9
8 Flächen zum Hochwasserschutz .....	10
<b>B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz .....</b>	<b>11</b>
1 Werbeanlagen.....	11
2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	11
3 Müllbehälter .....	11
4 Einfriedungen .....	11
<b>C. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....</b>	<b>12</b>
<b>D. Teilaufhebung.....</b>	<b>16</b>
<b>E. Verbindlichkeit der zeichnerischen Festsetzungen.....</b>	<b>17</b>

*Hinweis: Im weiteren Verfahren werden die Textlichen Festsetzungen weiter konkretisiert und angepasst.*

## Rechtsgrundlagen

### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943), Berichtigung vom 07. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3753) ist berücksichtigt.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 919), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3313)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388), mittelbare Änderung durch Art. 1b des Gesetzes vom 24.05.2014 (BGBl. I S. 538) ist berücksichtigt

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

### Land

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106)

Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 194)

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35)

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S.302), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402)

Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

## 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:

**GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

- (1) Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie innerhalb des gewerblich genutzten Hauptbaukörpers untergebracht sind,
- (2) Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Umsatz nur eine untergeordnete Stellung einnehmen und ein Maß von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- (3) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- (1) Sonstige Gewerbebetriebe, die Nr. (1) der allgemein zulässigen Nutzungen dieser Satzung nicht entsprechen,
- (2) Einzelhandelsbetriebe,
- (3) Tankstellen,
- (4) Vergnügungsstätten,
- (5) Anlagen für sportliche Zwecke,
- (6) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12, weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teil-Gebiet	$L_{EK}$ tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	$L_{EK}$ nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
<b>GEE 1</b>	60 dB(A)	41 dB(A)
<b>GEE 2</b>	60 dB(A)	41 dB(A)
<b>GEE 3</b>	61 dB(A)	42 dB(A)
<b>GEE 4</b>	61 dB(A)	42 dB(A)

Die Einhaltung der festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahrens nach TA Lärm 1998 in Verbindung mit DIN 45691, Ausgabe 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.<sup>1</sup>

Wenn einem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6) des Abschnittes 5 der DIN 45691 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt anstatt Gleichung (6) die Gleichung (7) des Abschnittes 5 der DIN 45691, wobei die Summation über die Emissionskontingente aller dieser Teilflächen oder Teile von Teilflächen erfolgt.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 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 Trauf- und Firsthöhen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

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 Traufhöhe (TH) wird der Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut – gemessen als 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 Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist als untere Bezugshöhe die Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche, senkrecht gemessen in der Frontfassade ab Gebäudemitte, maßgebend.

Gebietsart	Grundflächenzahl (GRZ)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
<b>G E e 1</b>	0,6	7,50 m	11,00 m
<b>G E e 2</b>	0,5	7,50 m	11,00 m
<b>G E e 3</b>	0,5	7,50 m	11,00 m
<b>G E e 4</b>	0,6	7,50 m	11,00 m

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

<sup>1</sup> Siehe Stadt Unkel – Ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans „Unkel Süd“ – Geräuschkontingentierung für die südlichen Gewerbegebietsflächen, ISU, Bericht Nr. b-2008-32-66/E1, 11. August 2009.

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.

### **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)

Der Mindestabstand für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 3,00 m nicht unterschreiten. Der Mindestabstand (Stauraum) vor Garagen beträgt 5,00 m.

### **5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Planeintrag Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ als Gehwege festgesetzt.

Die breite der Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken der Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 4 darf eine breite von jeweils 10,00 m nicht überschreiten. Die Zufahrten werden auf eine je Betriebsgrundstück beschränkt.

### **6 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **6.1 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Die öffentliche Grünfläche GR 1 wird als straßenbegleitende Grünfläche definiert mit der Zweckbestimmung „Straßengrün“. Sofern keine grünordnerischen Festsetzungen oder wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen, ist die Fläche landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Für die öffentliche Grünfläche GR 2 wird durch die in der Planzeichnung vorgenommene Kennzeichnung als Fläche für einen Spielplatz gesicherte Nutzung als Bolzplatz festgesetzt.

## 6.2 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen GR 3 und GR 4 ist eine Nutzung als private Gärten zulässig. Die Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, sofern keine grünordnerischen Festsetzungen oder wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Die private Grünfläche GR 4 ist zudem gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3.1 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.

6.3.2 5.3.2 Außerhalb der Überschwemmungsgebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf das Mindestmaß zu begrenzen. Innerhalb der Überschwemmungsgebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht erlaubt.

6.3.3 5.3.3 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen wie Rasenpflaster, Schotterrasen und wassergebundenen Decken zu errichten, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

## 6.4 Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche GR 1 mit der Zweckbestimmung „Straßengrün“ sind Laubgehölzpflanzungen, z.B. (Wild-) Obstbaum der Qualität (STU 16 – 18) vorzunehmen, kombiniert mit Strauchpflanzungen der Mindestqualität 2 x v 60 – 100 cm und dauerhaft zu erhalten. Für die Zusammensetzung wird auf die Gehölzlisten in Teil C Nr. 12 der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

6.4.2 Auf der mit A 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke anzulegen.

*Die Festsetzungen werden bis zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Grünordnungsplanung erarbeitet und entsprechend den Darlegungen im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) in den textlichen Festsetzungen ergänzt.*

## 6.5 Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 135a BauGB und §§ 18-21 BNatSchG)

Die landespflegerischen Maßnahmen sind auf der in der Planzeichnung mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sowie den über städtebaulichen Vertrag mit der Verbandsgemeinde Puderbach verankerten Ausgleichsflächen durchzuführen.

Die in der VG Puderbach, Gemarkung Dürrholz, in Flur 20, Parzelle 11/3 durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen – extensive Grünlandbewirtschaftung in Anlehnung an die Vorgaben für extensive, dauerhafte (mind. 30 Jahre) Grünlandnutzung (Programm Agrar-Umwelt-Landschaft) auf einem Flächenanteil von ca. XX.XXXX m<sup>2</sup> – sowie die Ausgleichs-

/Eingriffsmaßnahmen der privaten Grünfläche A1 sind den Eingriffen durch die privaten Baugrundstücke mit einem Anteil von XX,X % und den Eingriffen durch die öffentlichen Erschließungsstraßen mit einem Anteil von XX,X % zugeordnet. Unter Bezug auf § 9 Abs. 1a BauGB sind die festgesetzten Bepflanzungen in der auf die Grundstücksfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

Die Festsetzungen werden bis zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Grünordnungsplanung erarbeitet und entsprechend den Darlegungen im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

## 7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, November 1989<sup>2</sup> 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 eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe): Lärmpegelbereich V
- für sonstige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, November 1989 im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) der Lärmpegelbereich IV.

<sup>2</sup> „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).

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.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen					
Spalte Zeile	1 Lärm- pegel- bereich	2 'Maßgeb- licher Außenlärm- pegel'	3 Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	4 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und ähnliches	5 Bürräume <sup>1</sup> und ähnliches
		dB(A)	erf. R' <sub>w,res</sub> 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	<sup>2</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2</sup>	<sup>2</sup>	50

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, November 1989.

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'<sub>w,res</sub>.

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.

## 8 Flächen zum Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 31b Abs. 2 Satz 3 und 4 WHG)

Das durch „Verordnung zur Festlegung des Überschwemmungsgebietes am Rhein“ vom 11. Dezember 1995 festgelegte Überschwemmungsgebiet wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

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

### **1 Werbeanlagen**

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

Die Vorschriften des § 9 FStrG bleiben davon unberührt.

### **2 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, insbesondere die Regelungen zum Überschwemmungsgebiet, entgegenstehen.

### **3 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.

### **4 Einfriedungen**

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

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.
5. Innerhalb des Planungsgebietes sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologischen 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 informieren. Etwa zutage kommende Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen, usw.) müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 16-21 DSchG) unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, unter der Rufnummer 0261 / 6675-3000 gemeldet werden.
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 zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
8. 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 entschieden. Erdarbeiten und sämtliche Bohrarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Die überlassene Firmenliste ist der Begründung als Anlage beigefügt. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden (Tel: 02606 / 961114 o. 0171 / 8249305 o Fax 02606 / 961235).
9. 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.

10. Auf die grundsätzlichen Anforderungen der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Ausgabe Januar 2005<sup>3</sup>), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Ausgabe September 2003<sup>4</sup>) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben – Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau, Oktober 2002<sup>5</sup>) an den Baugrund wird hingewiesen. Für alle Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen
11. Auf die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom Dezember 2005 wird hingewiesen.<sup>6</sup>
12. Wildgehölze:

Artname (botanisch)	Artname (deutsch)	Wuchsart
<b>Acer campestre</b>	Feld-Ahorn	Baum 2. Ordnung
<b>Acer platanoides</b>	Spitz-Ahorn	Baum 1. Ordnung
<b>Acer pseudoplatanus</b>	Berg-Ahorn	Baum 1. Ordnung
<b>Betula pendula</b>	Hänge-Birke	Baum 1. Ordnung
<b>Carpinus betulus</b>	Hainbuche	Baum 2. Ordnung
<b>Cornus sanguinea</b>	Roter Hartriegel	Großstrauch
<b>Corylus avellana</b>	Haselnuß	Großstrauch
<b>Crataegus leavigata</b>		Großstrauch
<b>Crataegus monogyna</b>	Zweigrifflicher Weißdorn	Großstrauch
<b>Euonymus europaeus</b>	Pfaffenhütchen	Großstrauch
<b>Fraxinus excelsior</b>	Gewöhnliche Esche	Baum 1. Ordnung
<b>Malus domestica</b>	Kultur-Apfel	Baum 3. Ordnung
<b>Malus syvestris</b>	Wild-Apfel	Baum 3. Ordnung
<b>Populus tremula</b>	Zitter-Pappel	Baum 2. Ordnung
<b>Prunus avium</b>	Vogel-Kirsche	Baum 2. Ordnung
<b>Prunus domestica</b>	Pflaume, Zwetsche	Baum 3. Ordnung
<b>Prunus padus</b>	Frühe Traubenkirsche	Baum 3. Ordnung
<b>Prunus spinosa</b>	Schlehe	Normalstrauch
<b>Pyrus communis</b>	Kultur-Birne	Baum 2. Ordnung
<b>Pyrus pyraeaster</b>	Wild-Birne	Baum 2. Ordnung
<b>Quercus robur</b>	Stiel-Eiche	Baum 1. Ordnung
<b>Rhamnus cathartica</b>	Echter Kreuzdorn	Großstrauch
<b>Rosa arvensis</b>	Kriechende Rose	Kleinstrauch
<b>Rosa canina</b>	Hunds-Rose	Normalstrauch
<b>Rosa rubiginosa</b>	Wein-Rose	Normalstrauch
<b>Rosa villosa</b>	Apfel-Rose	Normalstrauch

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Die Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet kann bei der Verbandsgemeinde Unkel, Fachbereich Infrastruktur, Bauwesen eingesehen werden.

Artname (botanisch)	Artname (deutsch)	Wuchsart
<b>Salix alba</b>	Silber-Weide	Baum 2. Ordnung
<b>Salix caprea</b>	Sal-Weide	Großstrauch
<b>Salix fragilis</b>	Bruch-Weide	Baum 2. Ordnung
<b>Salix purpurea</b>	Purpur-Weide	Großstrauch
<b>Salix triandra</b>	Mandel-Weide	Großstrauch
<b>Salix viminalis</b>	Korb-Weide	Großstrauch
<b>Sambucus nigra</b>	Schwarzer Holunder	Großstrauch
<b>Sambucus racemosa</b>	Trauben-Holunder	Großstrauch
<b>Sorbus aria</b>	Echte Mehlbeere	Baum 3. Ordnung
<b>Sorbus aucuparia</b>	Eberesche, Vogelbeere	Baum 3. Ordnung
<b>Sorbus domestica</b>	Speierling	Baum 2. Ordnung
<b>Tilia cordata</b>	Winter-Linde	Baum 1. Ordnung
<b>Tilia platyphyllos</b>	Sommer-Linde	Baum 1. Ordnung
<b>Ulmus minor</b>	Feld-Ulme	Baum 1. Ordnung
<b>Viburnum lantana</b>	Wolliger Schneeball	Großstrauch
<b>Viburnum opulus</b>	Gewöhnlicher Schneeball	Großstrauch

#### Einheimische Obstsorten:

<b>Apfel:</b>	Berlepsch Boikenapfel Brettacher Gewürzluikenapfel Großer Rheinischer Bohnapfel Jakob Lebel Rheinische Schafsnase Rheinischer Winterrambur Roter Eiserapfel Schöner Boskop Welschisner Wöbers Rambur
<b>Birnen:</b>	Bayerische Weinbirne Metzer Bratbirne Harrow Sweet Gellerts Butterbirne Gute Graue Schweizer Wasserbirne
<b>Süßkirschen:</b>	Geisepitter 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 Quilins Reneklode Sanctus Hubertus Zop
<b>Walnuß:</b>	Sämling (Juglans regia)

## D. Teilaufhebung

Der Bebauungsplan „Unkel-Süd – Teilbereich Gewerbegebiet Süd“ mit allen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, festgesetzt durch Satzung vom September 2000, wird im Bereich der Bundesstraße B 42 für die Flächen innerhalb des Ursprungsplans auf der Gemarkung Heister, Flur 5, Parzellenummer 129/1, 129/2 teilweise, 116/5 teilweise, 133/7, 158/8 und 290/8 teilweise aufgehoben.

Die exakte räumliche Abgrenzung der Teilaufhebung ist der Darstellung in der Planzeichnung zu entnehmen.

## E. 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.