



**Ortsgemeinde  
Unnau**

**Verbandsgemeinde Bad Marienberg**

# **Bebauungsplan „Schullandheim“**

Teil A: Begründung

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Teil C: Planteil

**Fassung für die frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Mai 2024

**Diefenthal**  
Freiraumplanung

**Stadt- und  
Landschaftsplanung**

**Bernhard Diefenthal**

Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim

Telefon 0 26 02 / 95 15 88

Telefax 0 26 02 / 95 15 87

freiraumplanung@diefenthal-ww.de

**Diplom-Biogeograph**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 2293), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG), in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Rechtsgrundlagen**

### **Textfestsetzungen**

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

#### **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.2 Dachgestaltung
- 2.3 Einfriedungen
- 2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

#### **3 Hinweise**

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
- 3.2 Versickerung des Oberflächenwassers
- 3.3 Schutz des Mutterbodens
- 3.4 Denkmalschutz
- 3.5 Leitungstrassen
- 3.6 Bodendenkmale
- 3.7 Artenschutz

## Textfestsetzungen

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gemäß BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" (A) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet** [WA, § 4 BauNVO] sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO nicht zulässig.

#### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in der Gesamtfläche wird auf maximal **drei Wohneinheiten** begrenzt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Soweit die Maße der baulichen Nutzung nicht durch Baugrenzen oder Baulinien eingeschränkt werden, geben sie die jeweilige Höchstgrenze an und sind wie folgt festgelegt:

#### WA Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,25 als Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ) : 0,50 als Höchstgrenze

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### Überbaubare Grundflächen

gemäß § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch die Baugrenze eingeschränkt. Die Baugrenze orientiert sich am Bestandsgebäude. Zusätzliche Anbauten sind nicht zulässig.

Die Firsthöhe (FH) wird auf maximal 9,5 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die FH gilt der talseitig gelegene tiefste Punkt des Urgeländes im Schnittpunkt mit der Gebäudeaußenwand. Der obere Bezugspunkt für die FH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

### **1.3 Bauweise**

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenze festgelegt. Gebäude und Lagerflächen sind nur auf diesen Flächen zulässig. Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

### **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Wege und Terrassen sind als Pflasterflächen bzw. mit Natursteinbelägen oder aus Holz herzustellen.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Untergeordnete Nebenanlagen wie Stützmauern, Treppen, Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

### **1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot**

(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

**Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

#### **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden die vorhandenen Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zusätzliche Anpflanzungen sind nicht durchzuführen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Material und Farbgebung:

Großflächig spiegelnde Fassaden sind unzulässig. Die Farbgebung ist landschaftsge-  
recht zu wählen und in unauffälligen Farben an die Umgebung anzupassen. Ausdrück-  
lich zulässig ist eine Fassadengestaltung mit Solarmodulen.

### **2.2 Dachgestaltung**

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial  
verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Dachfarbe  
hat sich in das Landschaftsbild einzufügen.

### **2.3 Einfriedungen**

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen des Grundstückes ent-  
lang öffentlicher Wege und Straßen nur mit lebenden Hecken oder Zäunen (max.  
Zaunhöhe von 2,0 m) sowie Mauerscheiben (max. Höhe von 0,50 m) zulässig. Die  
vorhandenen Gehölze entlang der Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung dauerhaft  
zu erhalten.

### **2.4 Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke**

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (6) LBauO

Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz,  
Zufahrt, Gebäudeerschließung oder für eine andere zulässige Nutzung benötigt wer-  
den, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von  
Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.  
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

### **3 Hinweise:**

#### **3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen**

Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

#### **3.2 Versickerung des Oberflächenwassers**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

#### **3.3 Schutz des Mutterbodens**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und fachgerecht zu lagern.

#### **3.4 Denkmalschutz**

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

#### **3.5 Leitungstrassen**

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen und dürfen nicht überbaut werden. Für die Versorgungsträger sind Leitungstrassen vorzuhalten. Arbeiten an den Versorgungseinrichtungen sind mit den Betreibern abzustimmen.

#### **3.6 Bodendenkmale**

Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.

#### **3.7 Artenschutz**

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG sind vor Veränderungen an Gebäuden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen gemäß den Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG zu untersuchen.