



**Ortsgemeinde
Unnau**

Verbandsgemeinde Bad Marienberg

Bebauungsplan „Schullandheim“

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Fassung für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

August 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" (WA) 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 Gebäudehöhe (GH) wird auf maximal 9,5 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die GH gilt der talseitig gelegene tiefste Punkt der Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit der Gebäudeaußenwand des heutigen Bestandsgebäudes. Der obere Bezugspunkt für die GH ist die obere Dachbegrenzungslinie.

Technisch notwendige Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder Anlagen für Solarenergie werden auf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

1.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a und b BauGB)

Im östlichen Randbereich wird der vorhanden Baumbewuchs als „Fläche für Wald“ ausgewiesen, da er nach § 3 Landeswaldgesetz RLP (LWaldG) als Waldfläche zu bewerten ist. Die Flächen befindet sich in Privatbesitz und kann weiterhin forstwirtschaftlich genutzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (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. § 88 (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. § 88 (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. § 88 (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. Zum Schutz der umgebenden Netzanlagen sind Rückschnitte innerhalb der zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche zulässig.

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. Sofern erforderlich, ist durch geeignete Maßnahmen ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.