

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**BEBAUUNGSPLAN "VOR DER ZISTERWIESE"**

- 1. Änderung -

GEMEINDE U N N A U

---

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
(gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990)

1.1 Art der baulichen Nutzung  
Entsprechend der Eintragung in der Planurkunde wird "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.1 WA-Gebiet:  
-----

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

WA-Gebiet: im Bereich des Schutzstreifens (20-KV-Freileitung)

-----  
Zahl der Vollgeschosse : Z = 1  
Grundflächenzahl : GRZ = 0,4  
Geschoßflächenzahl : GFZ = 0,5

Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nur zulässig, wenn der Umbau (Höhenverlegung) der Leitung erfolgt ist und falls erforderlich eine im Einzelfall von der Kevag durchgeführte Prüfung ergeben sollte, daß den sicherheitstechnischen Anforderungen entsprochen wird.

### 1.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

-----  
gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Grundflächenzahl GRZ = 0,3  
Max. Höhe der Gebäude bezogen  
auf den First, Hmax. = 10,00 m

### 1.3 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung LBauO

Als Dachform sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung für das Plangebiet geneigte Dächer zugelassen.

Flachdächer sind unzulässig.

Die Dacheindeckung ist dunkel.

## 3. Festsetzungen zur Landespflege und Grünflächengestaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie § 86 LBauO jeweils in Verbindung mit § 17 LPflG

### 3.1 Die aus landespflegerischer Sicht erhaltenswerten Solitärbäume sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die gekennzeichneten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen während der Baudurchführung besonders zu schützen und danach dauernd zu erhalten (§ 9 (1) 25 BauGB, DIN 18920).

- 3.2 Bei der vorgesehenen Bepflanzung mit Hochstämmen sind folgende heimische Baumarten zu verwenden.

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

- 3.3 Als Ausgleich für die beseitigten Obstbäume ist pro Grundstück ein Exemplar der nachstehend aufgeführten Obsthochstämme zu pflanzen:

Apfel:

Sorten wie Rhein. Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Klarapfel, Gravensteiner

Birnen:

Sorten wie Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gräfin von Paris

Kirschen, Pflaumen, Zwetschen

- 3.4 Nur für die Flächen für den Gemeinbedarf

- 3.4.1 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, "Ökopflaster").

- 3.4.2 Die Dachentwässerung muß über ein natürliche ausgebildetes Regenrückhalte- / Sickerbecken mit Dauerstau in den wasserführenden Graben eingeleitet werden.

- 3.4.3 Zur Einbindung der Flächen für den Gemeinbedarf in die Landschaft sind mehrreihige Pflanzungen gem. beiliegenden Pflanzschemata durchzuführen.

Partiell können die vorgesehenen Bäume 1. Ordnung ausgelassen werden. Hierfür sind dann Bäume 2. Ordnung oder Sträucher an deren Stelle zu verwenden.

Als langfristig anzusetzende Pflegemaßnahme ist das "auf-den-Stock-setzen" der hierfür geeigneten Gehölze im alternierenden Rhythmus etwa alle 15 - 20 Jahre vorgesehen.

## PFLANZENLISTE zum Bebauungsplan

### Gewerbegebiet "Vor der Zisterwiese" der Gemeinde Unnau

#### Bäume I. und II. Ordnung

#### Empfohlene Mindestgröße

Alnus glutinosa	(Roterle)	Leichte Heister	80/100
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Leichte Heister	125/150
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Leichte Heister	80/100
Prunus avium	(Vogelkirsche)	Leichte Heister	125/150
Prunus padus	(Traubenkirsche)	Leichte Sträucher	90/120
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Leichte Heister	80/100
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	Leichter Heister	125/150

#### Sträucher

Cornus sanguineum	(Hartriegel)	Leichte Sträucher	70/ 90
Corylus avellana	(Haselnuß)	Leichte Sträucher	70/ 90
Crataegus oxyacantha	(Weißdorn)	Leichte Sträucher	70/ 90
Ribes alpinum	(Johannisbeere)	Leichte Sträucher	70/ 90
Prunus spinosa	(Schlehe)	Leichte Sträucher	70/ 90
Rosa canina	(Hundsrose)	Leichte Sträucher	70/ 90
Sambucus nigra	(Schw. Holunder)	Leichte Sträucher	70/ 90
Salix cinera	(Grauweide)	Leichte Sträucher	70/ 90
Viburnum opulus "Sterile"	(Schneeball)	Leichte Sträucher	70/ 90

#### Obstbäume

nur Hochstämme, regional bewährte Sorten

Apfel:

Sorten wie Rhein. Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Klarapfel, Gravensteiner

Birnen:

Sorten wie Gute Graue, Köstliche von Charneu, Gräfin von Paris

Kirschen, Pflaumen, Zwetschen