

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

Zum Bebauungsplan

"Vor der Zisterwiese"

Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes
"Vor der Zisterwiese"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 WA-Gebiet:

- - - - -

Zahl der Vollgeschosse:	Z = II	Z = I
Grundflächenzahl :	GRZ = 0,4	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl :	GFZ = 0,8	GFZ = 0,5

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

1.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf
- - - - -
gemäß § 9 (1) Nr. 5

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

1.3 Bauweise
(gemäß § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachform sind in Anlehnung an die vorhandene Be-
bauung für das Plangebiet geneigte Dächer zugelassen.
Flachdächer sind unzulässig.
Die Dacheindeckung ist dunkel.

3. Grünordnung

- 3.1 Die aus landespflegerischer Sicht erhaltenswerten Solit-
tärbäume sind im Bebauungsplan eingetragen.
Die gekennzeichneten Bäume sind durch geeignete Maßnah-
men 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 pseudo-platanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

- 3.3 Als Ausgleich für die beseitigten Obstbäume ist pro Grund-
stück ein Exemplar der nachstehend aufgeführten Obst-
hochstämme zu pflanzen:

Apfel:

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

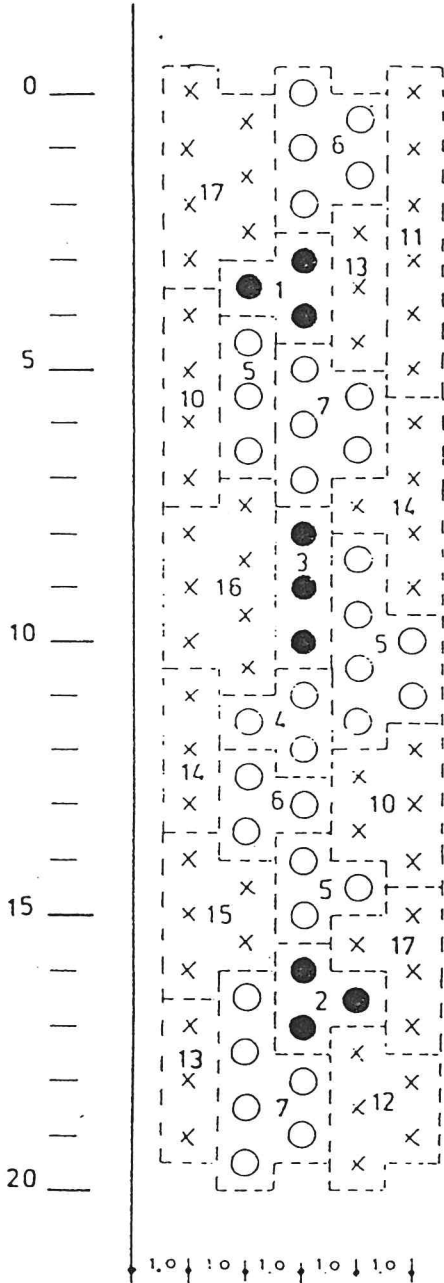
Birnen:

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 natürlich ausgebildetes
Regenrückhalte-/Sickerbecken mit Dauerstau in den wasser-
führenden 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 ausge-
lassen 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 Gehölze im alternierenden
Rhythmus etwa alle 15 - 20 Jahre vorgesehen..

Beispiel für den Aufbau einer 5-reihigen, frei-
wachsenden Hecke



Auf 20 lfdm entfallen:

<u>Bäume I. Ordnung</u> ●		<u>Stck.</u>
Nr. 1	Bergahorn	3
Nr. 2	Vogelkirsche	3
Nr. 3	Traubeneiche	3
		<u>9</u>

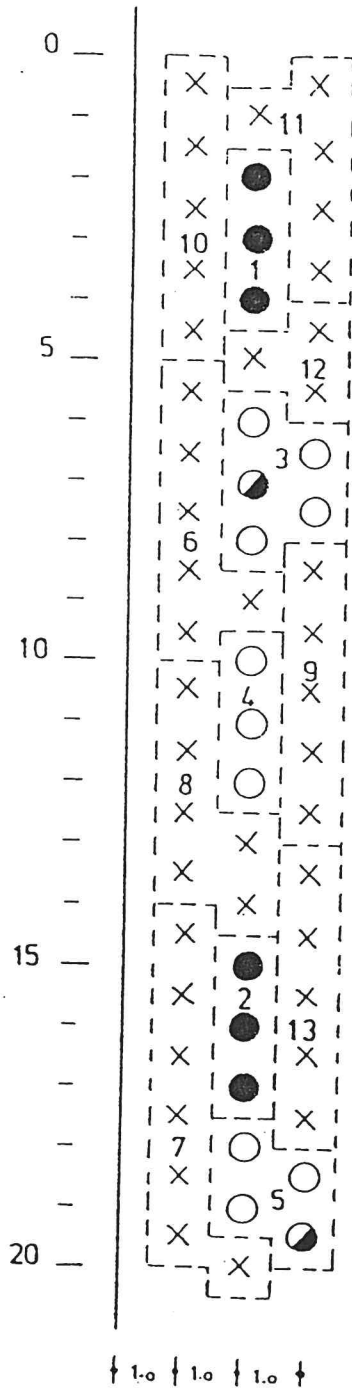
Bäume II. Ordnung ○

Nr. 4	Roterle	3
Nr. 5	Hainbuche	12
Nr. 6	Traubenkirsche	8
Nr. 7	Eberesche	<u>11</u>
		<u>34</u>

Sträucher X

Nr. 10	Hartriegel	9
Nr. 11	Johannisbeere	6
Nr. 12	Haselnuß	5
Nr. 13	Weissdorn	6
Nr. 14	Grauweide	8
Nr. 15	Hundsrose	5
Nr. 16	Schlehe	7
Nr. 17	Wasserschneeball	<u>11</u>
	(sterile Sorte: Viburnum opulus "Sterile")	<u>57</u>

Beispiel für den Aufbau einer 3-reihigen, frei-
wachsenden Hecke



Auf 20 lfdm entfallen:

Bäume I. Ordnung ● Stck.

Nr. 1 Bergahorn	3
Nr. 2 Vogelkirsche	3
	<u>6</u>

Bäume II. Ordnung ○

Nr. 3 Hainbuche	4
Nr. 4 Traubenkirsche	3
Nr. 5 Eberesche	3
● Roterle	2
	<u>12</u>

Sträucher X

Nr. 6 Hartriegel	6
Nr. 7 Haselnuß	7
Nr. 8 Schlehe	6
Nr. 9 Johannisbeere	5
Nr. 10 Hundsrose	5
Nr. 11 Grauweide	5
Nr. 12 Schwarzer Holunder	3
Nr. 13 Wasserschneeball	5
(sterile Sorte: <i>Viburnum</i> <i>opulus</i> "Sterile")	<u>42</u>

BBPL "VOR DER ZISTERWIESE"

=====

FLURSTÜCKVERZEICHNIS

GEMARKUNG UNNAU

FLUR 12

1651/1, 1655/6, 1655/7, 1656/6, 1656/7, 2981/1 TEILW.,
2982/1, 2983/1, 2984/1, 2985/1, 2986/1, 2988/6 TEILW.,
2995/1, 3442 TEILW., 3452, 3453, 3454,

FLUR 13

25 TEILW.,

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenver-
ordnung, Landespflegegesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz
und Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung.

Unnau, 30.10.1990



.....
Der Bürgermeister

Franz, Ortsbgmstr.