

## TEXTFESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN " IN DER DORFWIESE "  
GEMEINDE UNNAU

DIESE TEXTFESTSETZUNGEN SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGS-  
PLANES.

IN ERGAENZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.11 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- A) ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA GEMAESS  
PAR. 4 BAUNVO
- B) MISCHGEBIET MI GEMAESS PAR.6 BAUNVO

#### 1.12 AUSNAHMEN

FUER DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET WA WERDEN NACH  
PAR. 4 ABS. 3 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN:

- A) BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES
- B) STAELLE FUEER KLEINTIERHHALTUNG ALS ZUBEHOER  
ZU KLEINSIEDLUNGEN UND LANDWIRTSCHAFTLICHEN  
NEBENERWERBSSTELLEN.

#### 1.13 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (PAR. 18 BAUNVO)

ENTSPRECHEND DEN PLANUNTERLAGEN WIRD DIE ZAHL  
DER VOLLGESCHOSSE MIT 2 ALS HOECHSTWERT FEST-  
GESETZT.

1.2

STELLPLAETZE UND GARAGEN

---

( PAR. 9, ABS. 1 BBAUG, PAR. 12, 21A BAUNVO,  
PAR. 17, ABS. 7, 71 LBO, RD.ERL.D.M.F.  
FIN.U.WIEDERA. VOM 28. MAI 1968  
- MIN.BL.SP. 581 - )

FUER DEN GESAMTEN PLANBEREICH IST JE WOHNUNG  
EINE GARAGE ODER EIN STELLPLATZ AUF DEM JE -  
WEILIGEN GRUNDSTUECK NACHZUWEISEN. DIE GARA-  
GEN SIND INNERHALB DER UEBERBAUBAREN FLAECHE  
ODER IM BAUWICH ZU ERRICHTEN. DER ABSTAND ZWI-  
SCHEN GARAGE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE MUSS  
MIND. 5,00 M BETRAGEN. GRENZBEBAUUNG IST ZU -  
LAESSIG. BEI DER ERRICHTUNG VON BEIDERSEITIGEN  
GARAGEN AN EINER GEMEINSAMEN PARZELLENGRENZE,  
SIND DIE GARAGEN NACH LAGE UND AEUSSERER GE -  
STALTUNG AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.

1.3

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

---

DEN BELANGEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE WIRD DURCH  
DAS ANPFLANZEN VON LAUBGEOELZEN IM BEREICH  
DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES WA RECHNUNG GE-  
TRAGEN.

DIE MASSNAHMEN UNTERGLIEDERN SICH WIE FOLGT:

- A) PFLANZUNG VON KLEINKRONIGEN LAUBBAEUMEN  
UND GROSSTRAEUCHERN (LAUBSTRAEUCHER) IM  
VORGARTENBEREICH.
- B) PFLANZUNGEN AUF DER WESTSEITE DES BEBAU-  
UNGSGBIETES ZUR BILDUNG EINES EINGE -  
GRUENTEN ORTSRANDES (LAUBBAEUME U. LAUB-  
STRAEUCHER).
- C) EINZELBAEUME IM BEREICH DER OEFFENTLICHEN  
PARKPLAETZE.

ZU A) JE VORGARTEN IST MIND. 1 STCK. DER FOLG-  
GENDEN HOLZARTEN ZU PFLANZEN UND ZU PFLE-  
GEN. DER STANDORT DES GEOELZES IST AUF  
DIE ZUEGUNG ZU DEN GEBAEUDEN UND AUF DIE  
IN DEN VORGARTENBEREICHEN EINZUBEZIEHENDEN  
STELLPLAETZE ABZUSTIMMEN.

ES WERDEN AUSSCHLIESSLICH FOLGENDE HOLZ-  
ARTEN VERWANDT:

EBERESCHE, MEHLBEERE, SANDBIRKE, HAIN -  
BUCHE, FELDAHORN, FEUERAHORN, ESCHEN -  
AHORN, ZIERAPFEL, ZIERKIRSCHEN, SANDDORN,  
FELSENBIERNE.

ZU B) JE GRUNDSTUECK IST MIND. 1 STCK. DER UN-  
TER PUNKT A GENANNTE HOLZARTEN SOWIE  
MIND. 10 STCK. DER FOLGENDEN STRAUCHARTEN  
ZU PFLANZEN UND ZU PFLEGEN:

HASEL, ROTES HARTRIEGEL, WOLL. SCHNEEBALL,  
PFAFFENHUETCHEN, LIGUSTER, HECKENKIRSCHEN,  
HUNDSROSE, SCHOTT. ZAUNROSE, APFELROSE  
SOWIE WEITERE STRAUCHROSEN IN ARTEN UND  
SORTEN.

DIE STRAUCHARTEN SIND IN GRUPPEN VON CA. 3  
STCK. EINER ART ZU PFLANZEN.

ZU C) DIE BAUMSCHEIBEN SIND IN AUSREICHENDER GROESSE (MIND. 1,5 X 1,5 M) IN WASSERDURCHLAESSIGEM MATERIAL HERZUSTELLEN.

BAUMART: BERGAHORN

ALS LEBENDE HECKE ZUR EINFRIEDUNG DER GRUNDSTUECKE, WERDEN FOLGENDE PFLANZARTEN VORGESCHLAGEN:

LIGUSTER, FUENFFINGERSTRAUCH, BERBERITZE IN ARTEN, FEUERDORN, HECKENKIRSCHEN UND HAINBUCHEN.

FUER DIE BEPFLANZUNG DES KINDERSPIELPLATZES SUEDLICH DES BEBAUUNGSGEBIETES, DER DURCH EINE FUSSWEGEVERBINDUNG ANSCHLUSS AN DAS BEBAUUNGSGEBIET ERHAELT, WIRD EBENFALLS DIE VERWENDUNG VON LAUBHOLZARTEN EMPFOHLEN.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

---

### 2.1 ALS DACHFORM SIND FUER DAS FLANGEBIET

1. SATTELDAECHER
2. WALMDAECHER
3. FLACHDAECHER

ZUGELASSEN.

DIE DACHNEIGUNG BEI 1. UND 2. DARF MAX. 35 GRAD BETRAGEN. DACHAUFBAUTEN UND KNIESTOCK (DREMPEL) SIND NUR BEI EINGESCHOSSIGEN GEBAEUDEN ZUGELASSEN, LETZTERE BIS ZU EINER MAX. HOEHE VON 0,90 M.

### 2.3 ALS DACHDECKUNG SIND FUER SATTEL- ODER WALMDAECHER ZIEGEL BZW. NATURSCHIEFERFARBENE ASBESTZEMENT- ODER PVC-PLATTEN ZU VERWENDEN. DABEI SIND DIE BESTIMMUNGEN NACH PAR. 40 LBO ZU BEACHTEN.

FUER FLACHDAECHER WIRD VORGESCHLAGEN, DIE DACHKONSTRUKTION ALS KIESBEDECKTES DACH AUSZUBILDEN. WOHNGEBAEUDE MIT FLACHDAECHERN SIND GRUPPENWEISE ANZUORDNEN.

### 2.4 MASSIVE MAUERN SIND, SOFERN SIE NICHT DIE FUNKTION EINER STUETZMAUER ERFUELLEN, ZUR EINFRIEDUNG NUR BIS ZU EINER HOEHE VON 0,50 M UEBER GELAEENDE ZUGELASSEN. GENERELL WERDEN ZUR EINFRIEDUNG NATURHECKEN BIS ZU EINER HOEHE VON 1,30 M EMPFOHLEN. (S. ZIFF. 1.6)

3

NACHRICHTLICH UEBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

-----  
( FAR. 9, ABS. 4 BBAUG )

3.1

DAS STRASSENBAUAMT DIEZ FORDERT IN SEINER STELLUNGNAHME VOM 22. MAERZ 1974:

- A) ALS HAUPTVERKEHRSERSCHLIESSUNGSFUNKT DES AUSZUWEISENDEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES WIRD NUR DIE AM ORTSRAND VON UNNAU BEI KM 4,750 IN DIE L 293 EINMUENDENDE VERKEHRSANBINDUNG ZUGELASSEN. DIE BETREFFENDE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN-EINMUENDUNG IST ORDNUNGSGEMAESSE AUSZUBAUEN UND VERKEHRSGERECHT NACH RAL-K KNOTENPUNKTS-TYP I AN DIE LANDESSTRASSE ANZUSCHLIESSEN.
- B) FUER DEN ANSCHLUSS AN DIE L 293 IST IM EINMUENDUNGSBEREICH DIE GRADIENSTE SO FESTZULEGEN, DASS DIE LAENGSNEIGUNG AUF EINER LAENGE VON MIND. 20,00 M, GEMESSEN VOM AEUSSEREN BEFESTIGTEN FAHRBAHN RAND DER L 293, NICHT MEHR ALS 2,00 V.H. BETRAEGT.
- C) IM EINMUENDUNGSBEREICH IN DIE L 293 SIND NACH RAL-K BEMESSENE SICHTFLAECHEEN, WELCHE EINEN FLAECHEENBEDARF VON MIND. 10,00 M, GEMESSEN VOM FAHRBAHN RAND DER DURCHGEHENDEN LANDESSTRASSE UND MIND. 120,00 M IN BEIDEN FAHRTRICHTUNGEN DER L 293, BEZOGEN AUF DIE JEWELIGE FAHRSPURACHSE ERFORDERN, VON JEDER BEBAUUNG, EINFRIEDUNG, BEPFLANZUNG, LAGERUNG ETC. VON MEHR ALS 0,80 M HOEHE UEBER FAHRBAHNOBERKANTE DER WOHNSTRASSENEINMUENDUNG DAUERHAFT FREIZUHALTEN.

3.2

DAS GESUNDHEITSAMT IN BAD MARIENBERG FORDERT IN SEINER STELLUNGNAHME VOM 17.12.1973:

NACH DEM BEBAUUNGSPLAN VERRINGERT SICH DER ABSTAND ZUR ZENTRALEN KLAERANLAGE AUF CA. 40 M. SOLANGE ABER DIE NEU GEPLANTE GRUPPENKLAERANLAGE NICHT IN BETRIEB GENOMMEN WIRD, DARF DER JETZT VORHANDENE ABSTAND ZU DER PROVISORISCHEN KLAERANLAGE NICHT VERRINGERT WERDEN.

DIE KEVAG GIBT GEMAESS PAR. 2, ABS. 5 BBAUG  
AM 23.04.1980 FOLGENDE STELLUNGNAHME AB:

"DIE AENDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BEZIEHT SICH  
AUF DAS OESTLICH DER FLANSTRASSE "B" GELEGENE  
GEBIET. UM DEN HIER BEFINDLICHEN GEWERBEBETRIE-  
BEN DIE MOEGELICHKEIT ZUR BETRIEBSERWEITERUNG ZU  
GEBEN, WIRD DAS WA-GEBIET NUN IN EIN MI-GEBIET  
UMGEWANDELT.

DIE HIER ANSAESSIGEN BETRIEBE WERDEN Z.Z. AUS  
UNSEREM NIEDERSPANNUNGSNETZ VERSORGT. BEI BE-  
TRIEBSVERGROESSERUNGEN UND DEN DAMIT VERBUNDE-  
NEN LEISTUNGSERHOEHUNGEN IST WAHRSCHEINLICH EINE  
VERSORGUNG AUS DIESEM NETZ NICHT MEHR MOEGELICH.  
HIER MUSS DANN EINE KUNDENEIGENE TRAFOSTATION  
EINGEBAUT WERDEN. WIR BITTEN DAHER, DIE BETREF-  
FENDEN BETRIEBE RECHTZEITIG AN UNS ZU VERWEISEN,  
DAMIT NACH VORLAGE DES ZUSAETZLICHEN LEISTUNGS-  
BEDARFS DER ANSCHLUSS AN UNSER VERSORGUNGSNETZ  
- EVTL. DURCH DEN EINBAU EINER KUNDENEIGENEN  
TRAFOSTATION - NEU FESTGELEGT WERDEN KANN.

DER UEBRIGE ALS WA-GEBIET AUSGEWIESENE BEREICH  
DES VERFAHRENSGEBIETES BLEIBT UNVERAENDERT. IM  
BEBAUUNGSPLAN SIND HIER DIE ZUR VERSORGUNG DES  
BAUGEBIETES BENOETIGTE TRAFOSTATION SOWIE DIE  
GEPLANTEN 20 KV-KABEL EINGETRAGEN.

DIESES WOHNGEBIET WIRD UEBER EIN NIEDERSPANNUNGS-  
KABELNETZ VERSORGT. DIE VERSORGUNG DER GEPLANTEN  
GEBAEUDE MIT ELEKTRISCHER ENERGIE KANN JEDOCH  
ERST AUFGENOMMEN WERDEN, WENN DIE VORAUSSETZUNGEN  
FUER DIE ERRICHTUNG DER PROJEKTIERTEN STATION UND  
FUER DIE VERLEGUNG DER 20 KV- UND NIEDERSPANNUNGS-  
KABEL - ERWERB DER VERSORGUNGSFLAECHEN UND ER-  
SCHLIESSUNG DER OEFFENTLICHEN VERKEHRSFLAECHEN -  
GEGEBEN SIND."