

T e x t f e s t s e t z u n g e n

zum Bebauungsplan 'In der Jexwiese' Gemeinde Unnau  
Diese Textfestsetzungen sind Bestandteil des Be-  
bauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz (BBauG) vom 29.6.1960 (BGBI. I S. 341)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBI I, S. 1237, ber. 1. Jan. 1969).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung), PlanZVO) vom 19.1.1965 (BGBI I S. 21) BGBI III 213-1-3
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27.2.1974 (GVBL S. 53)

Textfestsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.11 Art der baulichen Nutzung

- a.) Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
- b.) Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

1.12 Ausnahmen

a.) Für das Allgemeine Wohngebiet WA werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

b.) Für das Mischgebiet MI werden nach § 6 Abs. 3 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zugelassen.

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Planeintragungen wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstwert festgesetzt.

1.14 Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG, §§ 12 und 21a BauNVO, §§ 17 Abs. 7 71 LBO, RdErl.d.M.f. Fin.u.Wiedera. vom 28. Mai 1968 (Min.Bl. Sp. 581).  
Für den gesamten Planbereich ist je Wohnung eine Garage oder ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder im Bauwuch zu errichten.  
Der Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. Grenzbebauung ist zulässig. Bei der Ermittlung von beiderseitigen Garagen an einer gemeinsamen Parzellengrenze sind die Garagen nach Lage und äußerer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

1.6 Sonstige Festsetzungen

1.61 Die Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) und über die Bin-

dungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BBauG) wurden in dem zugeordneten Grünordnungsplan getroffen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6) Der im Nordwesten des Baugebietes eingeplante 2,00 m breite Fußweg soll lediglich dem Fußgängerverkehr sowie der Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen dienen. Kraftfahrzeugverkehr im Bereich dieses Weges ist unzulässig.

## 2.) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Als Dachformen sind für das Baugebiet

1. Satteldächer
2. Walmdächer
3. Flachdächer

zugelassen.

Die Dachneigung bei 1. und 2. darf maximal  $35^{\circ}$  betragen. Dachaufbauten und Kniestock (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zugelassen, letztere bis zu einer max. Höhe von 0,90 m.

2.2 Als Dachdeckung sind für Sattel- oder Walmdächer Ziegel bzw. naturschieferfarbene Asbestzement- oder PVC-Platten zu verwenden. Dabei sind die Bestimmungen nach § 40 LBO zu beachten.

Für Flachdächer wird vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszubilden.

2.3 Die unbebauten Flächen zwischen den Straßen und den Gebäuden sind als Ziergärten anzulegen. Detailangaben hierzu sind in dem, diesem Bebauungsplan zugeordneten Grünordnungsplan zu ersehen.

Bei Errichtung von Stellplätzen ist die Einbeziehung dieser Plätze in die Ziergartenflächen anzustreben.

2.4 Massive Mauern sind, sofern sie nicht die Funktion einer Stützmauer erfüllen, zur Einfriedung nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über Gelände zugelassen. Generell werden zur Einfriedung Naturhecken bis zu einer Höhe von 1,30 m empfohlen.

3.) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

( § 9, Abs. 4 BBauG)

Der Versorgungsträger für die elektrische Versorgung weist darauf hin, daß die Schutzzone der Leitungstrassen (durch Planzeichen gekennzeichnet) von jeder Bebauung freizuhalten ist. Auch dürfen größere Bäume im Bereich der Schutzzone nicht angepflanzt werden. Lediglich die Anpflanzung von niederen Strauchgewächsen ist zugelassen.

Unnau, den .. 16. Nov. 1974 .....

*T. Bejardweter*

*F. Kelt*

.....  
(Der Bürgermeister)



Aufgestellt:

Hachenburg, den 10.11.1974

**HELMUT PFEIFFER**  
BERATENDER INGENIEUR VBI  
Partner der Ingenieurguppe  
MÜLLER · PFEIFFER · MARR  
5234 HACHENBURG, Westerwald  
Alpenroder Str. 1 · Postfach 1220