



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ erlässlich beschlossen.
- Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am _____ vom Gemeinderat genehmigt. Im Anschluss erfolgte die Beteiligung der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am _____ beschlossen.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis erlässlich bekannt gemacht, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in die Satzung beschlossen.
- Anzeige / Genehmigung**
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom _____ mitgeteilt, dass keine entgegenstehenden Interessen geltend gemacht werden und dem Bebauungsplan genehmigt.
- Ausfertigung**
Die Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen wird hiermit ausfertigt.
- Inkrafttreten**
Die Durchführung des Anordnungsverfahrens / Erteilung der Genehmigung ist am _____ gemäß § 10 (3) BauGB erlässlich bekannt gemacht worden.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GFZ 0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse
 - FFmax = 1,00m Maximale Firshöhe = 11,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche mit Böschung / Weg
 - Freizeitanlagen Sichtfeld
- Grünflächen**
 - Grünfläche, Spielfeld, Zusatz öffentlich (öff.) / privat (priv.)
- Wasserflächen**
 - Wasserflächen, Graben
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umzäunung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, BauGB)
 - Umzäunung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, BauGB)
 - Anpflanzung von Laubbäumen, Obstbäumen
 - Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen
 - Vorrh. Gehölzbestand, zu erhalten
 - Vorrh. Gehölzbestand, entfällt

9. Flächen für Ablagerungen

- Altablagerungen gem. Altlastenkataster

10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 20kV
- 20 kV-Kabel unterirdisch

11. Bestandsangaben

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze (Eigentumsgrenze)
- Flurstücknummer
- Höhenangaben als Höhenlinien über NN
- Flurgrenze
- Schmutzwasserkanal mit Schacht
- Weg

TEXTFESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO §§ 1, 4, 16-21, 22)**
 - Art der baulichen Nutzung**
Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, folgendes Baugelb festgesetzt:
Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO
In dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet ist die Einordnung von Nutzungsgarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tierbetriebe) nicht zugelassen.
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
In dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet ist die Einordnung von Nutzungsgarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tierbetriebe) nicht zugelassen.
 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO**
Gemäß § 16 BauNVO wird für den Geltungsbereich folgendes zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind sowohl für das Mischgebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet die maximal zulässige Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,4 sowie die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
Die Gebäudehöhe wird im WA - Gebiet auf max. 11,00 m Höhe begrenzt. Hierbei gilt als Bezugshöhe der tiefste Punkt des natürlichen Geländes im Gebäude bis zum First.
Es sind grundsätzlich nur Einzelhäuser zulässig. Westlich der vorhandenen Bebauung an der „Erbacher Straße“ sind jedoch auch Doppelhäuser zulässig.
 - Bauweise**
Es wird für den gesamten Geltungsbereich offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Bebauungs- und dem Stadtbauamt sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch das Errichten von Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in diesem Bereich nicht zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO)**
 - Dachformen / Dachneigung**
Alle Dächer werden Satteldach, Warmdach sowie Kippeltaldach als zulässig festgesetzt. Die Dachneigung muss 16 bis 45 ° betragen. Bei Nebendächern sind alle Dachformen zulässig.
 - Einfriedigungen**
Erlang der Grundstücksgrößen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in transparenter Form oder als Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- Festsetzungen zur Landschaftspflege gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO und § 17 LPfKG**
 - Vermeldungs- (V) und Schutzmaßnahmen (S)**
§ 9 (1) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Bei den Bauarbeiten sind die DIN 18901 und die RAL-G 4 anzuwenden zu beachten und anzuwenden.
In Abstimmung mit einem zu erstellenden Straßenverkehrsamt ist zwischen dem Stamm eines Baumes und der versiegelten Fahrbahn mindestens ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
§ 9 (1) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksflächen) sind grundsätzlich grünlich zu gestalten. Flächenbepflanzungen (Füllgrün, Oberrandbäume, etc.) sollten soweit wie möglich wasserundurchlässig ausgelegt werden. Verneinungen sind auf ausreichendes Maß zu reduzieren. Die dennoch über verbleibenden Wasserwegen sind seitlich zu verankern und somit dem Wasserlauf wieder zuzuführen (Einsparung in Gräben). Diese Maßnahmen dienen dazu, den Oberflächenabfluss von Niederschlägen zu reduzieren und somit Vorfälle und Übersättigungen zu vermeiden.
Grünflächen sind die natürliche Grundwasserneubildungsstelle gegenüber versiegelten Flächen erhöht, was zudem der Tier- und Pflanzenwelt und auch dem Kleinklima des gesamten Umgebungsraumes zugute kommt.
 - Ersatzmaßnahmen (E)**
§ 9 (1) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB
Eine heute überlegene Intensiv genutzte Obstbaumwiese wird für den Arten- und Biotopschutz aufgewertet, indem sie zukünftig als extensive Streuobstwiese genutzt wird (§ 180 BauN).
Diese Wiese wird 2 x pro Jahr (Ende Juli / Mitte September) gemäht. Die Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung dieser Flächen ist untersagt. Zudem ist ein standortgerechter und regionaltypischer Obstbaumbestand in Ergänzung der vorhandenen Bestände zu pflanzen (s. Anhang 1.2, Pflanzenverzeichnisse). Die Obstbäume sind durch Pflegeschritte regelmäßig zurückzuschneiden. Abgestorbene Obstbäume sind durch Neupflanzungen sofort zu ersetzen.
Die extensiv genutzten Streuobstwiesen stellen insbesondere im Verbund mit den innerörtlichen Grünflächen, Gärten und den neu zu schaffenden Wasserflächen sowie den vorhandenen und zu pflanzenden Feldgehölzen und Obstbäumen auf dem Maßnahmenfeld E3 einen „Trittstein“ am Rande des besiedelten Bereiches dar.
§ 9 (1) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Zur Abklärung von Niederschlagswasser von Dächern, Straßen und befestigten Hofflächen sind die Teichen sind ca. 90 cm Graben anzulegen. Diese dienen ausschließlich dem Transport und der Verdunstung des Wassers. Sie sollen bei einer Bettbreite von ca. 2,00 m, einer Böschungneigung von min. 1:2 und einer Tiefe von ca. 0,50 - 0,70 m eine Breite von ca. 0,50 m auf.
Die Graben und Mäule werden als natürliche Erdbecken ohne künstliche Leuchtbühnen ausgelegt und sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzenverzeichnisse 1.2).
§ 9 (1) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Der Lebensraumverlust von Acker, Grünland, Gehäusen und Grünlandflächen wird durch die Ersatzmaßnahmen E3 kompensiert. Wegen des geringeren Habitatwertes von Acker, Grünland, Gehäusen und Grünlandflächen sind vorzuziehen: Streuobstwiesen oder Obstbäume und Obstbäume sind jedoch sinnvoll.
Hierzu wird auf einer extensiv genutzten Acker- und Wiesenfläche im Westen des Geländes mit einer Fläche von ca. 2230 m² eine extensive zu extensiv genutzten Grünfläche mit einmaliger Mahd im September angelegt. Diese Fläche umfasst auch die Becken im Westen des Geltungsbereiches die zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses dienen und zugleich eine Wasserläufe sind.
Erlang der Baufeldgrößen im Westen ist eine ca. 300 m lange Feldgehölzreihe aus einer zweifachen Pflanzung (s. Anhang 1.1, Pflanzenverzeichnisse) anzulegen. Innerhalb der Fläche sind ca. 50 Stk. standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen (z.B. Eichen, Weiden, Eschen, Linen, Bergahorn, Obstbaumarten).
§ 9 (1) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a
Zur Bepflanzung von Wiesen und öffentlichen Freizeitanlagen sind gemäß Bebauungsplankarte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Sie dienen zudem der Aufwertung und Gliederung des Wohngebietes und stellen einen Lebensraum für zahlreiche Tierarten dar. (s. Anhang 1.2 Pflanzenverzeichnisse).
§ 9 (1) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a
Je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist 1 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (s. Anhang 1.2, Pflanzenverzeichnisse). Dies schließt hochstämmige, regionaltypische Obstbäume gem. Anhang 1.0 ausdrücklich ein.
§ 9 (1) Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a
Erlang der Baufeldgrößen im Süden ist eine ca. 150 m lange Feldgehölzreihe aus einer zweifachen Pflanzung (s. Anhang 1.1, Pflanzenverzeichnisse) anzulegen. Innerhalb der Fläche sind ca. 50 Stk. standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen (z.B. Eichen, Weiden, Eschen, Linen, Bergahorn, Obstbaumarten).

Hinweise:
Für den Fall der Bebauung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches sind sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten durch einen im Abschlussbereich erlaubten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu benennen. Er besorgt die Zustimmung durch die GdG (Bau-, Regional- und Wasserwirtschaftsamt, Abfallwirtschaft, Biotopverbund in Norzborst und ist durch diese in seine Aufgaben einzusetzen. Der Fachgutachter hat sich rechtzeitig vor Baubeginn zwecks desbesseren Terminabstimmung mit der Bau- und Gewerkeverwaltung in Norzborst in Verbindung zu setzen.
E4 Auf der Gemeindefläche „Alte Viehwiese“ der Ortsgemeinde Unnau im Osten der Ortsteile wird innerhalb der extensiv genutzten Grünfläche eine ca. 100 m lange, extensive Feldgehölzreihe aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen (s. Anhang 1.1, Pflanzenverzeichnisse) anzulegen. Die Fläche ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten, wobei einzelne Querstreifen nicht zurückzuschneiden sind. Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 1 m bei einem Reihenabstand von ca. 1,5 m anzupflanzen. Die Maßnahme wird nicht im Rahmen festgesetzt. Die Ortsgemeinde Unnau wird als Eigentümer der Fläche über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die Durchführung der Maßnahme sicherstellen.

Ingenieur- und das Bauwesen
Pfeiffer & Partner KG
67622 Hochwald / Westerwald
Telefon 180 18 180, 1805-9 Fax 1802/18050

Schmidt
Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Stefan Schmidt
Dipl.-Ing. Heiner Schmidt
Telefon 1802/18 27
Telefon 1802/18 28
Telefon 1802/18 29
Telefon 1802/18 30
Telefon 1802/18 31
Telefon 1802/18 32
Telefon 1802/18 33
Telefon 1802/18 34
Telefon 1802/18 35
Telefon 1802/18 36
Telefon 1802/18 37
Telefon 1802/18 38
Telefon 1802/18 39
Telefon 1802/18 40

Diefenthal
Freiraumplanung
Bernhard Diefenthal
Johann-Georg-Str. 2
67622 Hochwald
Telefon 1802/18 41
Telefon 1802/18 42
Telefon 1802/18 43
Telefon 1802/18 44
Telefon 1802/18 45
Telefon 1802/18 46
Telefon 1802/18 47
Telefon 1802/18 48
Telefon 1802/18 49
Telefon 1802/18 50

genehmigt:
Kreisverwaltung
des Westerwaldkreises
in Montabaur
Montabaur, den 17. April 2002
Im Auftrage:

Planunterlagen ist die Katasteramtliche Flurkarte.
Zur Veröffentlichung freigegeben.
Unbeglaubigt
Westerburg, den
(Katasteramt)

Gezeichnet	Geprüft	Datum
sm	sts	April 2002

Geändert	Datum

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Landespflegegesetz, Bundesimmissionschutzgesetz und Landesbauordnung in der jeweiligen Fassung

Gemarkung : Unnau
Maßstab : 1 : 1.000
RtKa Nr. : versch.
Flur : 1, 2, 5, 17, 18
Verkleinerung : —
Vergrößerung : —

0m 10m 20m 50m 100m

BEBAUUNGSPLAN " KIRCHUNNAUERWIESE " DER ORTSGEMEINDE UNNAU WESTERWALDKREIS

