



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 jedermann 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 als Satzung beschlossen.
- Anzeige / Genehmigung**
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung angezeigt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom _____ mitgeteilt, dass keine weiteren Rechte vorzulegen sind.
- Ausfertigung**
Die Satzung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen und nennt entsprechende:
- 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 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II Anzahl der Vollgeschosse
 - FHmax = 11,00m Maximale Firsthöhe = 11,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche mit Böschung / Weg
 - freihalten des 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 gem. § 1 Abs. 3 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung, folgendes Baugelb festgesetzt:
Mischgebiet (MI) gemäß § 4 BauNVO
Im ausgewiesenen Mischgebiet sind Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) sowie § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsgelände) nicht zulässig.
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
In dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet ist die Einordnung von Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und § 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - 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 Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Es sind maximal drei Vollgeschosse in Gebäuden 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 Nebengebäuden 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 müssen Satteldach, Warmdach sowie Kippdach als Maß festgesetzt. Die Dachneigung muss 16 bis 45 ° betragen. Bei Nebengebäuden sind alle Dächer zulässig.
 - Einfriedigungen**
Erlang der Grundstücksgränzen 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. 20, 25a und Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO und § 17 LPflG**
 - Vermeldungs- (V) und Schutzmaßnahmen (S)**
§ 17 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 versetzten Fahrbahn mindestens ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
§ 25a (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 erheblichen Wassermengen sind seitlich zu verankern und somit dem Wassereinfluss wieder zuzuführen (Einleitung 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)**
§ 25b (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.
§ 25a (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Ableitung 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 Sohlbreite 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 Gräben und Mäulen werden als natürliche Erdbecken ohne künstliche Leuchtbühnen ausgelegt und sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzenverzeichnisse 1.2).
 - E3 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Der Lebensraumverlust von Acker, Grünland, Gehäusen und Grünlandflächen wird durch die Ersatzmaßnahme E3 kompensiert. Wegen des geringeren Flächenverlustes durch die Erhaltung der Grünflächen und Wasserflächen im Westen des Gebietes mit einer Fläche von ca. 22300 m² eine extensive zu nutzerorientierte Grünfläche mit einseitiger Mäh- und Segelbauern angelegt. Diese Fläche umfasst auch die Becken im Westen des Geltungsbereiches die zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses dienen und zugleich eine Wasserfläche sind.
Erlang der Baufeldgränzen 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).
 - G1 (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).
 - G2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a)**
Erhalt der Baufeldgränzen 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).
 - G3 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a)**
Erlang der Baufeldgränzen 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).

Ingenieur- und das Bauwesen
Pfeiffer & Partner KG
67622 Hochaltes / Westerwald
Tel. 02622 140-100 Fax 02622 140-1010

Schmidt
Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Stefan Schmidt
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Schmidt
Tel. 02622 140-100 Fax 02622 140-1010
www.schmidt-planung.de

Diefenthal
Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Dierk Diefenthal
Dipl.-Ing. Heide Diefenthal
Tel. 02622 140-100 Fax 02622 140-1010
www.diefenthal-planung.de

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

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

Gezeichnet	Geprüft	Datum
sm	sts	April 2002

Geändert	Datum

(Katasteramt)

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

