

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
'Kirchunnaerwiese

Ortsgemeinde Unnau

genehmigt:

Kreisverwaltung
des Westermaldkreises
in Montabaur

Montabaur, den 17. April 2002

Im Auftrage:


(Hahn)



A) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung

in der jeweiligen Fassung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1) BauGB in Verbindung mit BauNVO §§ 1, 4, 16-21, 22)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gem. § 1 Abs. 3 BauNVO, entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, folgendes Baugebiet festgesetzt:

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 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 (Vergnügungsstätten) 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 zugelassen.

1.2 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 wird sowohl für das Mischgebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Es sind maximal drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Die Gebäudehöhe wird im WA – Gebiet auf max. 11,00 m Höhe begrenzt. Hierbei gilt als Bezugshöhe der tiefste Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude bis zum First.

Es sind grundsätzlich nur Einzelhäuser zulässig. Westlich der vorhandenen Bebauung an der ‚Erbacher Straße‘ sind jedoch auch Doppelhäuser zulässig.

1.3 Bauweise

Es wird für den gesamten Geltungsbereich offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und dem Straßenraum sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch das Errichten von Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in diesem Bereich nicht zulässig.

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO)

2.1 Dachformen / Dachneigung

Als Dachform werden Satteldach, Walmdach sowie Krüppelwalmdach als zulässig festgesetzt. Die Dachneigung muss 16 bis 45 ° betragen. Bei Nebengebäuden sind alle Dachformen zulässig.

2.2 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in transparenter Form oder als Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

3. Festsetzungen zur Landespflege gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO und § 17 LPflG)

S₁ (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bei den Bauarbeiten sind die DIN 18920 und die RAS-LG 4 unbedingt zu beachten und anzuwenden.

In Abstimmung mit einem zu erstellenden Straßenentwurf ist zwischen dem Stamm eines Baumes und der versiegelten Fahrbahn mindestens ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

V₁ (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Flächenbefestigungen (Fußwege, Garagenzufahrten, etc...) sollten soweit wie möglich wasserdurchlässig ausgebaut werden.

Versiegelungen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Die dennoch hier anfallenden Wassermengen sind seitlich zu versickern und somit dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Einleitung in Gräben).

Diese Maßnahmen dienen dazu, den Oberflächenabfluss von Niederschlägen zu reduzieren und somit Vorfluter und Kläranlagen zu entlasten.

Gleichzeitig wird die natürliche Grundwasserneubildungsrate gegenüber versiegelten Flächen erhöht, was zudem der Tier- und Pflanzenwelt und auch dem Kleinklima des gesamten Untersuchungsraumes zugute kommt.

E₁ (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Eine heute überwiegend intensiv genutzte Obstbaumwiese wird für den Arten- und Biotopschutz aufgewertet, indem sie zukünftig als extensive Streuobstwiese genutzt wird (0,1190 ha).

Diese Wiese wird 2 x pro Jahr (Ende Juli / Mitte September) gemäht. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung dieser Flächen ist untersagt.

Zudem ist ein standortgerechter und regionaltypische Obsthochstämme in Ergänzung der vorhandenen Bestände zu pflanzen (s. Anhang 1.0, Pflanzenvorschlagsliste). Die Obstbäume sind durch Pflegeschnitte regelmäßig zurückzuschneiden. Abgestorbene Obstbäume sind durch Neupflanzungen dauerhaft zu ersetzen.

Die extensiv genutzten Streuobstwiese stellt insbesondere im Verbund mit den innerörtlichen Grünflächen, Gärten und den neu zu schaffenden Wasserflächen sowie den vorhandenen und zu pflanzenden Feldgehölzen und Obstbäumen auf den Maßnahmenflächen E3 einen "Trittstein" am Rande des besiedelten Bereiches dar.

E₂ (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Ableitung von Niederschlagswasser von Dächern, Straßen und befestigten Hofflächen zu den Teichen sind ca. 90 lfdm Gräben anzulegen. Diese dienen ausschließlich dem Transport und der Versickerung des Wassers. Sie weisen bei einer Sohlbreite von ca. 2,00 m, einer Böschungsneigung von min. 1:2 und einer Tiefe von ca. 0,50 - 0,70 m eine Breite von ca. 5,0 m auf.

Die Gräben und Mulden werden als natürliche Erdbecken ohne künstliche Befestigung ausgebildet und sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste 1.2)

E₃ (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Lebensraumverlust von Acker, Grabeland, Gehölzen und Grünlandflächen wird durch die Ersatzmaßnahme E₃ kompensiert. Wegen des angrenzenden Kiebitzbrutgebietes ist auf eine hochwüchsige Bepflanzung zu verzichten. Einzelgebüsche oder kleinere Bäume und Obstbäume sind jedoch sinnvoll.

Hierzu wird auf einer intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen im Westen des Gebietes mit einer Flächengröße von ca. 22.350 m² eine extensiv zu nutzende Grünlandfläche mit einmaliger Mahd im September angelegt. Diese Fläche umfasst auch die Becken im Westteil des Geltungsbereiches die zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses dienen und zumeist ohne Wasserfüllung sind.

Entlang der Bauflächengrenze im Westen ist eine ca. 300 m lange Feldgehölzhecke aus einer zweireihigen Pflanzung (s. Anhang 1.1, Pflanzenvorschlagsliste) anzulegen. Innerhalb der Fläche sind ca. 50 Stk. standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen (z.B. Erlen, Weiden, Eschen, Linden, Bergahorn, Obstbaumsorten).

G₁ (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Zur Betonung von Wegebeziehungen und öffentlichen Freiräumen sind gemäß Bebauungsplanurkunde 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 Pflanzenvorschlagsliste).

G₂ (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (s. Anhang 1.2, Pflanzenvorschlagsliste). Dies schließt hochstämmige, regionaltypische Obstbäume gem. Anhang 1.0 ausdrücklich ein.

G₃ (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Entlang der Bauflächengrenze im Süden ist eine ca. 130 m lange Feldgehölzhecke aus einer zweireihigen Pflanzung (s. Anhang 1.1, Pflanzenvorschlagsliste) anzulegen. Innerhalb der Fläche sind ca. 50 Stk. standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen (z.B. Erlen, Weiden, Eschen, Linden, Bergahorn, Obstbaumsorten).

Hinweise:**Altablagerungen**

Für den Fall der Bebauung des in der Planurkunde gekennzeichneten Bereiches sind sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahme zu benennen. Er bedarf der Zustimmung durch die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur und ist durch diese in seine Aufgaben einzuweisen. Der Fachgutachter hat sich rechtzeitig vor Baubeginn zwecks diesbezüglicher Terminabsprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion in Montabaur in Verbindung zu setzen.

E₄ Auf der Gemeindeviehweide „Alte Viehweide“ der Ortsgemeinde Unnau im Osten der Ortslage wird innerhalb der extensiv genutzten Grünlandfläche eine ca. 100 m lange, dreireihige Feldgehölzhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen (s. Anhang 1.1, Pflanzenvorschlagsliste) angepflanzt. Die Hecke ist durch regelmäßige Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten, wobei einzelne Überhälter 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 Bebauungsplan festgesetzt. Die Ortsgemeinde Unnau wird als Eigentümerin der Fläche über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die Durchführung der Maßnahme sicherstellen.