

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO**  
**Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA, überbaubare Flächen 1 - 3, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO**
- 2.1 Firsthöhe**  
 Die Firsthöhe (FH) wird gemessen vom maßgeblichen Höhenbezugspunkt innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.  
 Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt gilt der innerhalb der jeweiligen überbaubaren Fläche festgesetzte Höhenbezugspunkt über NNH (Normalhöhennull).
- 2.2 Grundfläche**  
 Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 60 v.H. überschritten werden.
- Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 und Nr. 2 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Gleiches gilt für Wohngebäude in Form von Doppelhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Zwei Doppelhaushälften stellen ein Doppelhaus und damit ein Wohngebäude im bauplanungsrechtlichen Sinne dar. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer weiteren (untergeordneten) Wohneinheit innerhalb der Doppelhaushälften zulässig.
- Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 3 sind je Wohngebäude max. 5 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§22-23 BauNVO**  
 Untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Altanen, Balkonen, Erkern sowie Terrassen-überdachungen dürfen die Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB i.V.m. §§14 BauNVO**
- Garagen, Carports und Stellplätze, Fahrradstellplätze**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Abweichend davon sind diese auch auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den überbaubaren Flächen zulässig.  
 Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung einer baulichen Anlage für max. 20 Fahrradstellplätze auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten.  
 Je Grundstück ist max. eine Nebenanlage im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB - Schallschutzmaßnahmen**  
 Im gesamten Geltungsbereich müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Aufenthalt und zum Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß der Außenbauteile gemäß dem ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV (Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm ≤ 70 dB(A)) nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftung zu versehen.  
 In Bereichen mit Beurteilungspegeln > 59 dB(A) tags (zur Fröndenberger Straße gelegen) ist die Neuerrichtung von Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkonen ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen bzw. einen weiteren wohnungsbezogenen Freiraum mit Beurteilungspegeln ≤ 60 dB(A) nicht zulässig.  
 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 geringere Anforderungen an den Schallschutz ermittelt werden.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**  
 Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist eine frei wachsende Hecke aus standortrechten Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.
- Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**  
 Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze als frei wachsende Hecke dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen.
- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB**  
 Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 30 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 10.1 Die Stadtbetriebe Unna haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung GF 1 mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten. Eine Bepflanzung der festgesetzten Fläche ist unzulässig.
- 10.2 Die Stadtbetriebe Unna haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung GFL 2 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Im gekennzeichneten Bereich RRA ist eine unterirdische Regenrückhalteanlage mit einem Stauvolumen von max. 200 m³ anzulegen. Eine Bepflanzung der festgesetzten Fläche ist unzulässig.

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- Dächer**  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet, überbaubare Flächen 1 - 3, sind nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können gestaffelte Pultdächer zugelassen werden, wenn sie eine Wirkung wie Satteldächer aufweisen.  
 Die Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazit bis schwarzen, nicht glänzenden Pfannen mit einer Dachneigung von 20° bis 45° auszuführen.  
 Für die Dächer untergeordneter Gebäudeteile (Erker etc.), Nebengebäude und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig. Auf der südlichen rückwärtigen Gebäudeseite dürfen auf den Hauptbaukörpern, soweit sie nicht vom Satteldach überdeckt werden, Dachterrassen angeordnet werden.
- Solaranlagen**  
 Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig.
- Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als Kombination von Hecke und dahinterliegendem Zaun zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, ausgenommen.  
 Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen sind als Einfriedung nur Hecken oder als Kombination von Hecke und dahinterliegendem Zaun bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.  
 Die Zäune sind mindestens 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen/Gärten**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Gärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. D.h. die Gartenbereiche sind in vorwiegend begrünter Gestaltung anzulegen. Die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung ist nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett.

**Hinweise**

Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesehen werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 5 Allgemeine Sorgfaltspflicht Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.  
 Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc. festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. § 16 (4) DsChG NRW).

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärm Auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärm Auswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.  
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinsatzdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna verständigen.  
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

**Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter**

Die genannten DIN-Normblätter können bei dem Amt 3-61, Stadtplanung der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3.Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden.

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

WA 1-3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) überbaubare Flächen Nr. 1 - 3

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Firsthöhe als Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2)  
 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NNH)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise  
 ED nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

**6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)**

Regenwasserkanal unterirdisch

**7. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

LPB IV Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (LPB IV)

**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtbetriebe Unna zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)  
 unterirdische Regenrückhalteanlage  
 Geh- und Fahrrecht  
 Geh-, Fahr und Leitungsrecht  
 SD nur Satteldächer zulässig  
 Grenze Beurteilungspegel > 59 dB(A) tags

**Nachrichtliche Darstellung**

Flurstück mit Flurstücknummer  
 vorhandene Bebauung  
 Höhenpunkte des Ö.b.VI

**Rechtsgrundlagen**

Genehmigerordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, wo und wann die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Zu diesem Zweck erfolgte vom bis ein Planausgang.

Unna, den  
 Der Bürgermeister,  
 in Vertretung

Erster Beigeordneter

**Offenlegung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
 Unna, den  
 Der Bürgermeister,  
 in Vertretung

Erster Beigeordneter

**Planunterlagen**

Die Planunterlagen entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990  
 Unna, den

Stand der Katasterkarte: 12.02.2020

Öffentlich besteller Vermessungsingenieur

**2. Veröffentlichung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am die erneute Veröffentlichung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung wurde vom bis zum gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beteiligt.  
 Unna, den

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung

Erster Beigeordneter

**Erarbeitung des Planentwurfes**

Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Dezernat 3 / Bereich 61-1 Städtebauliche Planung der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Unna, den

Bereichsleitung

**Aufstellungsbeschluss**

Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.  
 Unna, den

Der Bürgermeister,  
 in Vertretung

Erster Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am als Satzung beschlossen.  
 Unna, den

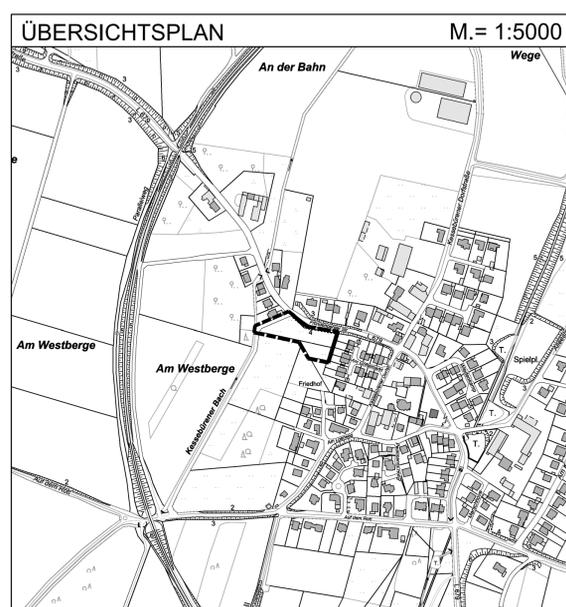
Der Bürgermeister,  
 in Vertretung

Erster Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Unna, den

Der Bürgermeister



**KREISSTADT UNNA**  
**BEBAUUNGSPLAN: KE 3**  
**"südlich der Fröndenberger Straße"**

ENTWURF II erneute Veröffentlichung