

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan AF 5 "Afferder Mühlbach"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

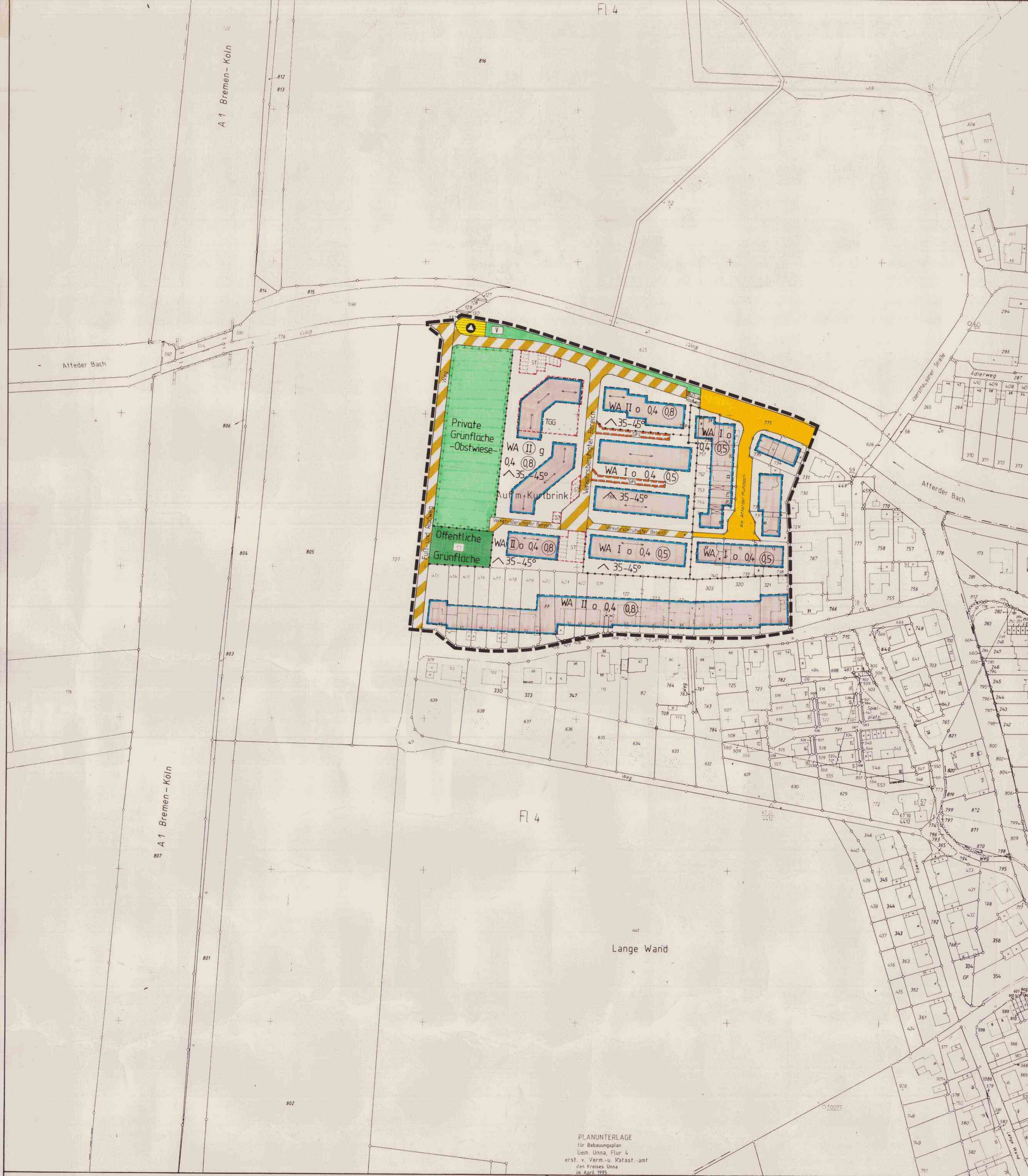
- Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
- Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausnahmsweise können Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn diese durch Strauchpflanzungen eingegrünt werden.
- Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind, soweit Tiefgaragen ausgeführt werden, diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Hierzu gehören auch die sonst genehmigungsfreien Anlagen nach § 65 BauNVO. Ausgenommen sind hiervon die mindestens nach zwei Seiten offenen Pergolen sowie Nebenanlagen, gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung dienen.
- Laut schalltechnischer Untersuchung sind in den Schlafräumen nur solche Lüftungseinrichtungen und Fenster vorzusehen, die zusammen das erforderliche Bauschalldämmmaß von 30 dB erreichen. Auch geplante Rolllädenkästen sind in die v.g. Anforderung mit einzubeziehen. Bei leichten Außenbauten, wie z.B. Brüstungselemente und Dachgauben, kann rechnerisch ein Nachweis mit ausreichender Schalldämmung nach dem Beiblatt 1 zu DIN 4109, Kapitel 10, geführt werden.
- Auf den privaten Flächen dürfen keine Koniferen angepflanzt werden. Zur besseren Anpassung an die dörfliche Ortslage sind nur heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Der öffentliche Kinderspielfeld ist naturnah mit einigen Großbäumen und Kulissen aus heimischen Strauchgehölzen zu gestalten. Bei der Ausführung des Kinderspielfeldes ist die DIN 7926 Teil 1 und die DIN 18034 anzuwenden. Es dürfen keine toxischen Pflanzenarten verwendet werden.
- Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die Vorhandenen Begrünungen (Bäume und Sträucher) sind soweit wie möglich zu schonen. Einzelbäume sind gem. der Baumschutzordnung der Stadt Unna in der jeweiligen Fassung zu schützen und zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie) ausgenommen.

II. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauÖNw in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

- Auf den Hauptbaukörpern der Gebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig. Dieses gilt nicht für Einzelgaragen und sonstige freistehende Nebenanlagen.
- Dachgauben sind nur in einer Gesamtbreite von max. 50 % der gesamten Dachbreite zulässig.
- Drempel/Kniestücke (Höhe der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante tragender Dachteile über Oberkante Fertigfußboden des zugehörigen Geschosses) sind bei I-geschossigen Gebäuden bis zu 0,80 m Höhe zulässig.
- Einfriedigungen der Vorgärten sind unzulässig, ausgenommen sind Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m.
- Entlang der Grenzen im rückwärtigen Teil der Grundstücke (hinter der straßenseitigen Baugrenze) sind nur Holzzaune bis 1,00 m Höhe zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zäune, Türen, Tore und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

III. Hinweise

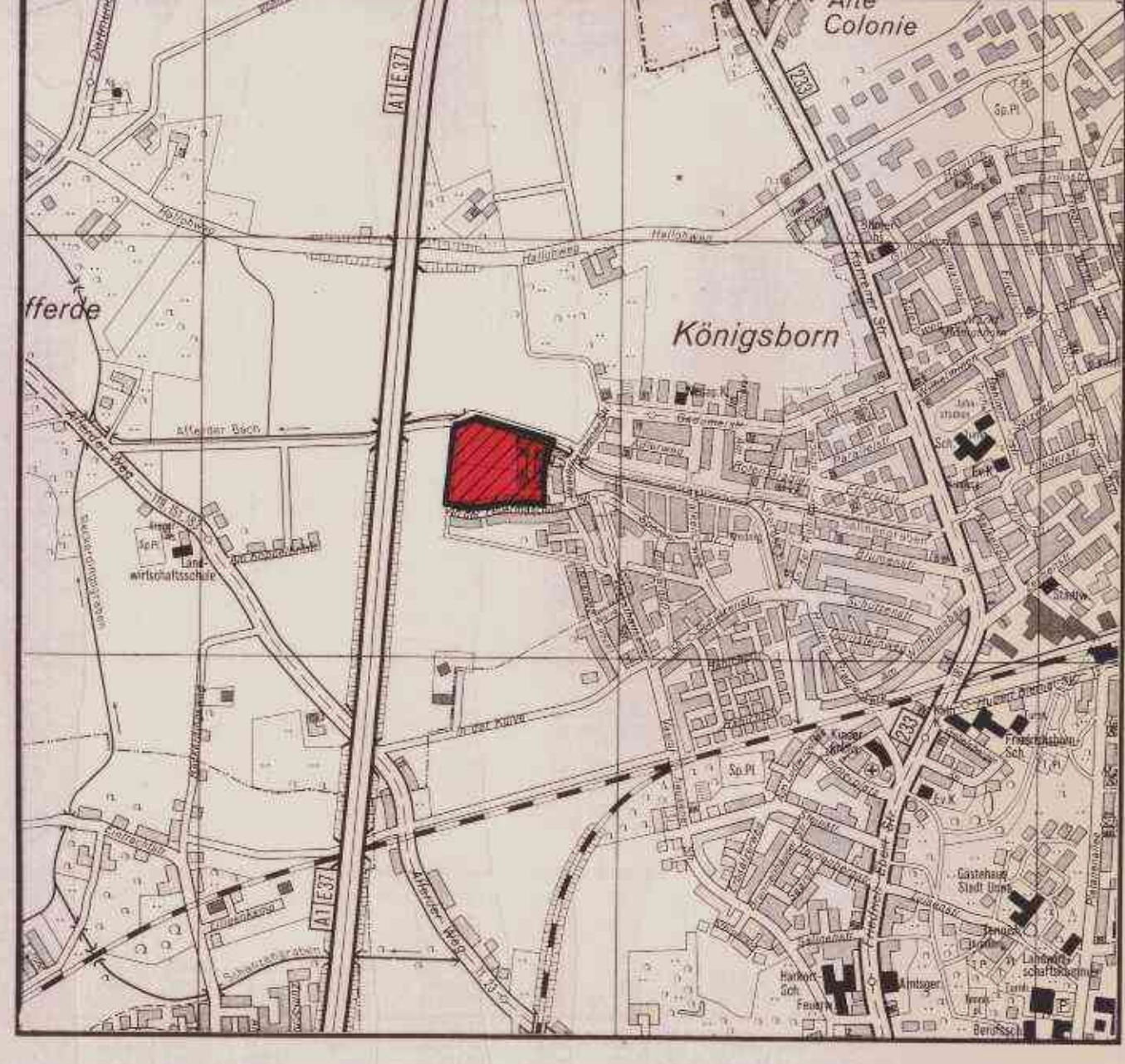
- Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugesektor für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabung, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmwirkungen durch den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Werden bei Bauarbeiten, Boden- Grundwasseruntersuchungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (UWAB) des Kreises Unna einzuschalten.
- Vor Baubeginn ist nach bodenhygienischen Gesichtspunkten in dem Planbereich eine Bodenluftuntersuchung durchzuführen.
- Soweit es die Bodenverhältnisse in dem Planbereich zulassen, soll das Regenwasser von Dach und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen wie z. B. durch Versickerung, dem Grundwasser zugeführt werden. Hierfür ist von den Grundstückseigentümern eine wissenschaftliche Erlaubnis gem. § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für Fußwege und Parkplätze ist wasserdrucktaugliches Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ople, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte min. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 + § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Gestaltungs- und Grünordnungsplan" ist Bestandteil der Begründung gem. § 9 (8) BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionalen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.
- Im Bereich von Weganschlüssen und bei dem Kinderspielfeld sind Pflanzungen mit unglifigen Arten und in höhenbestimmter Form von 0,40 m, (Bodendecker) bis 4,00 m (Strauch- und Baumgehölze) vorgesehen.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Bereich der Kreuzungen und Einmündungen der Erschließungsflächen auf eine ausreichende Annäherungssichtweite zu achten (keine zu hohen Einfriedigungen).



PLANUNTERLAGE für Bebauungsplan Gem. Unna, Flur 4 erst. v. Veru.-u. Kästler-amt des Kreises Unna im April 1995



Übersichtsplan M=1:15000



ART DER BAULICHEN NUTZUNG		EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GUTEN UND BESITZSTUFEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS FÜR DEN GEMEIN. BESITZ		FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN FÜR DIE VERKEHRUNG ODER BESITZSTUFEN VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		VERKEHRSMITTEL		GRÜNLÄCHEN		PLANUNTERLAGEN		RECHTSGRUNDLAGE	
WS	ALLEINWONERBEREICH	1	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG	1	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	1	STRASSENVERKEHRSMITTEL (ÖFFENTLICH)	1	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN	1	PLANUNTERLAGEN	1	STRASSENVERKEHRSMITTEL (ÖFFENTLICH)
WR	REINE WOHNERBEREICH	2	SCHULE	2	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	2	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	2	PARKPLATZ	2	RECHTSGRUNDLAGE	2	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
WA	ALLOTTENE WOHNERBEREICH	3	KIRCHEN UND WIRTSCHAFTLICH ZWISCHEN DENKMALE	3	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	3	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	3	GAUMLAND	3	RECHTSGRUNDLAGE	3	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
WB	BESONNENE WOHNERBEREICH	4	WISSEN UND WIRTSCHAFTLICH ZWISCHEN DENKMALE	4	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	4	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	4	SPORTELATZ	4	RECHTSGRUNDLAGE	4	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
WD	DORFBEREICH	5	SOZIAL ZWISCHEN DENKMALE	5	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	5	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	5	FREIBAD	5	RECHTSGRUNDLAGE	5	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
ME	MISCHBEREICH	6	GESUNDHEITLICH ZWISCHEN DENKMALE	6	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	6	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	6	FREISPIELPLATZ	6	RECHTSGRUNDLAGE	6	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
MI	KEMERBEREICH	7	KULTURELLEN ZWISCHEN DENKMALE	7	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	7	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	7	FREISPIELPLATZ	7	RECHTSGRUNDLAGE	7	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
MK	GEWERBEREICH	8	MULTIFUNKTION ZWISCHEN DENKMALE	8	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	8	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	8	FREISPIELPLATZ	8	RECHTSGRUNDLAGE	8	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
GE	GEWERBEREICH	9	SPORTLICHEN ZWISCHEN DENKMALE	9	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	9	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	9	FREISPIELPLATZ	9	RECHTSGRUNDLAGE	9	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
GB	GEWERBEREICH	10	POST	10	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	10	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	10	FREISPIELPLATZ	10	RECHTSGRUNDLAGE	10	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
GI	INDUSTRIEBEREICH	11	SCHWABENBEREICH	11	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	11	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	11	FREISPIELPLATZ	11	RECHTSGRUNDLAGE	11	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
GD	INDUSTRIEBEREICH	12	FEUERWEHR	12	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	12	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	12	FREISPIELPLATZ	12	RECHTSGRUNDLAGE	12	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)
SD	INDUSTRIEBEREICH	13		13	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	13	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)	13	FREISPIELPLATZ	13	RECHTSGRUNDLAGE	13	STRASSENVERKEHRSMITTEL (PRIVAT)

STADT UNNA BEBAUUNGSPLAN AF 5 "Afferder Mühlbach"

1. AUSFERTIGUNG

STADT UNNA  
M=1:1000