

- ### Planzeichenerläuterung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 1
 - Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21a BauNVO) siehe textl. Festsetzung Nr. 2
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - TH 5,5 - 6,5 m zulässige Traufhöhe von ... bis
 - TH/FH 9,5 m maximal zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
 - Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Gemeinbedarf
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Feuerwehr
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) siehe textl. Festsetzung Nr. 4
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Anpflanzen von Einzelbäumen
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Bezugspunkt in N.N. für First- u. Traufhöhe
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Örtliche Bauvorschriften
 - SD nur Satteldächer zulässig
 - 32-45° zulässige Dachneigung
 - Hauptfirstrichtung
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser, das im MD 1 anfällt, ist über die Verkehrsfläche der mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche zur Entsorgung des Abwassers (bzw. Niederschlagswassers) zuzuleiten und dort zu versickern. Das MD 2 ist über die in der Altendorfer Straße befindlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle zu entwässern.
6. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -11 BauNVO

1.1 Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO
Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Danach ist im Dorfgebiet MD 1 nur die nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 3 "sonstige Wohngebäude" zulässig. Im Dorfgebiet MD 2 sind nur die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3, 5, 6, 7 "sonstige Wohngebäude", "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "sonstige Gewerbebetriebe" und "Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" zulässig. In den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 ist die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungstätten" gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -21 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird im Dorfgebiet MD 1 auf eine Höhe von maximal 9,5 m begrenzt. Im Dorfgebiet MD 2 ist eine maximale Firsthöhe von 11,5 m zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen von dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird im Dorfgebiet MD 1 auf eine Höhe von maximal 4,5 m begrenzt. Im Dorfgebiet MD 2 ist eine Traufhöhe von min. 5,5 m bis max. 6,5 m zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen von dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks. Der Bezugspunkt für die jeweilige Höhenbegrenzung ist dem geplanten Gebäude bzw. Gebäudeteil nächstgelegene durch Planeintrag gekennzeichnete Höhe in N.N. über Meeresspiegel als maßgebliche Höhe der geplanten Erschließungsanlage.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

3.1 Garagen und Carports
3.1.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; darüber hinaus dürfen sie die hinteren und seitlichen Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten. Mit ihren Zufahrten sind sie mindestens 1 m hinter die vordere Fassadenflucht des Hauptgebäudes zurückzusetzen.
3.1.2 Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten sind so anzuordnen, dass der gemäß BauNVO festgesetzte Bestand der Stadt Unna geschützt Baumbestand erhalten bleibt.
Bei der Bauordnungsänderung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Bei Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
3.1.3 Stellplätze, Garagen und Garagen geschosse innerhalb der Baukörper unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind gem. § 12 BauNVO in allen Baugeländen unzulässig.

3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig.

gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Darüber hinaus sind alle Einzelbäume, die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Unna erhaltenswert sind, sind zu unterhalten und zu pflegen. Bei der Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Bauordnungsänderung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Streuobstwiese
Auf der mit der Ziffer 1 bezeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Die bestehende extensive Grünlandfläche ist zu erhalten. Die Bepflanzung erfolgt mit orts- bzw. regionaltypischen Obstbäumen in unregelmäßigem Abstand. Es ist je 150 m² ein Hochstamm-Obstbaum (7 cm Stammumfang) gemäß der folgenden Planliste zu pflanzen.

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| Apfel-Hochstämme | Birnen-Hochstämme |
| - Dülmener Rosenapfel | - Gute Luise |
| - Roter Boskop | - Pastorenbirne |
| - Westf. Gülderling | - Winterbirne |
| - Börener Citronatsapfel | |

6. Festsetzung der Geländeoberfläche im MD 2 gem. § 9 Absatz 2 BauGB

Im Baugelbiet MD 2 ist die natürliche Geländehöhe zur Altendorfer Straße beizubehalten, insbesondere sind Abgrabungen im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und östlicher Baugrenze zur Altendorfer Straße unzulässig. Grundstücksfahrten und Abgrabungen für Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1. Dächer**
- Die Dächer der Hauptbaukörper in den Dorfgebieten MD 1 und MD 2 sind als Satteldächer ohne abgewalmte Giebel auszuführen. Auch gegeneinander versetzte Pultdachformen sind zulässig. Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder Nebengebäude dürfen hiervon abweichen.
 - Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Plannern auszuführen.
 - Gegleite Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.
 - Im MD 2 sind Dachaufbauten unzulässig. Im MD 1 sind unterschiedliche Gaubenaufbauten auf der Dachfläche nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.
 - Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchgiebels darf 40% der Traufhöhe bei einem Gebäude nicht überschreiten. Dachgauben sind als Einzelgauben in einer Breite von max. 1,5 m und als Doppelgauben in einer Breite von max. 2 m zulässig.
- 2. Fassade**
- Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig.
 - Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

3. Gebäudebreiten

Die Frontlänge von Einzelhäusern beträgt maximal 13,00 m. Die Frontlänge von Doppelhaushälften beträgt maximal 7,50 m.

Hinweise

- Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt 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. § 1a WHG). Kellerräume sollen - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
- Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabengebiet Bodenschutz / Altlasten des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.
- 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 Stadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstermine mindestens drei Werktage in unveränderndem Zustand zu erhalten (gem. §§ 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugesektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärm Auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabung, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärm Auswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

Rechtsgrundlage

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in NRW vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 - Europarechtsanpassungsgesetz Bau - (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der Änderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiertes (Planzeicherverordnung 1990) PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256)

Stand der Katasterkarte: Juli 2003
Unna, den 29.07.2004

gez. Ross
Kreisvermessungsdirektor

Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Unna, den 02.09.2004

gez. Leipski

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna am 15.10.1992 beschlossen.
Unna, den 02.09.2004

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 11.03.1993 ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den 02.09.2004

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung der Planungen mit den Bürgern gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Bürger-versammlung am 23.07.2003
Unna, den 02.09.2004

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna hat am 17.03.2004 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 16.04.04 bis einschließlich zum 17.05.04 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 02.09.2004

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna hat am 15.10.1992 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 15.10.1992 bis zum 15.10.1992 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 02.09.2004

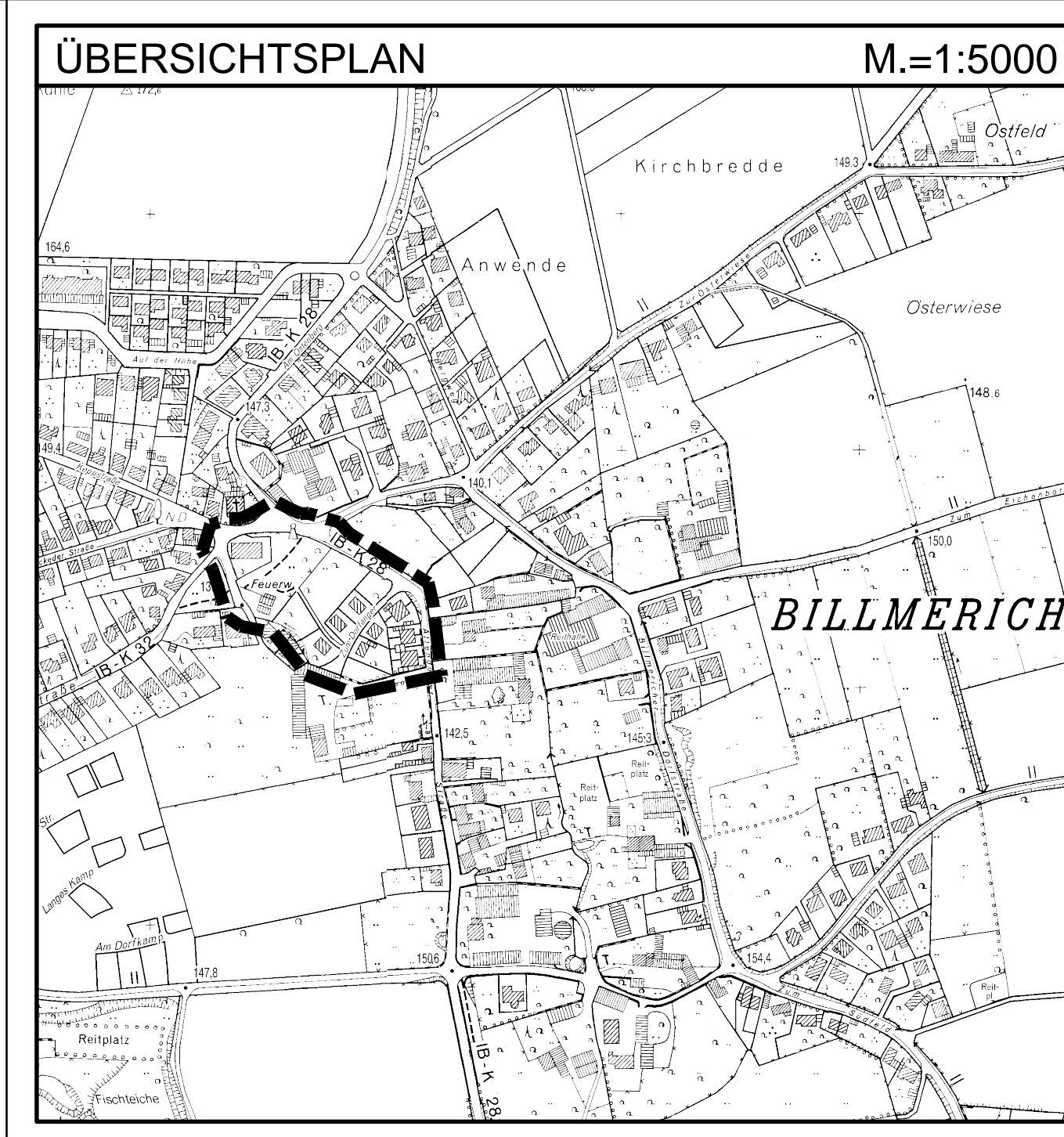
Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Weidner
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 15.07.2004 als Satzung beschlossen.
Unna, den 30.09.2004

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Weidner
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 13.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Unna, den 14.09.2004

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Weidner
Der Bürgermeister



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: BI 4

"Dorfkamp/Teilbereich A: Dorfmitte"

M. = 1:5000