

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 bis 11 BauNVO) siehe land. Festsetzung Nr. 1
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 bis 21a BauNVO) siehe land. Festsetzung Nr. 2
 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Zahl der Vollgeschosse zulässig
 TH 5,5 - 6,5 m
 zulässige Traufhöhe von ... bis
 TH 5,5 - 6,5 m
 zulässige zulässige Traufhöhe
 3. Bäume, Sträucher, Hecken, Stauden, Grünflächen
 (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 21 und 21a BauNVO)
 nur Doppelhäuser/Reihenhäuser zulässig
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Baugrenze
 4. Vegetationsflächen
 (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßengrenzvegetation
 Straßengrenzvegetation
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung "Verkehrswegweiser Bereich"
 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Fläche zur Renaturierung des Liebecksteins und zur Anlage der Regenwasserbewirtschaftungsanlage
 6. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Grün und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den öffentlichen, privaten und öffentlichen Bereich
 (9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)
 Fläche für Gemeindefläche
 Kindergarten

7. Grünflächen
 (9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche

8. Bindungen für Befreiungen
 (9 Abs. 1 Nr. 2a und 3 BauGB) siehe land. Festsetzung Nr. 4
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befreiungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserflusses
 (9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 4 BauGB)
 Wasserflächen

10. Sonstige Planzeichen
 Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Stadtmitte/Innenbereich/N.N. für Frei- u. Traufhöhe
 Gebäudedachhöhe/Innenbereich/N.N.
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Bebauungen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 4 § 18 Abs. 5 BauGB)
 Leitungswasser zugunsten Gelsenwasser AG
 11. Öffentliche Beschilderung
 SO, NO
 PS, ZD
 nur Satteldächer, Walmdächer, Publikums- oder Zeitschriften zulässig
 30-45°
 zulässige Dachneigung
 Hauptfahrsrichtung
 12. Kennzeichnungen
 vorgeschriebene Grundstückskennung

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 10.09.2008 erlassen/beantragt.
 Urma, den 04.06.2009
 Der Bürgermeister
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

1. Aufhebung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verwaltung der Stadt Unna hat am 27.08.2009 die öffentliche Auslegung dieses Plans ersichtlich der Begründung gem. § 2 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan ersichtlich der Begründung hat vom 22.09.2009 bis zum 22.10.2009 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Öffentlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
 Urma, den 04.06.2009
 Der Bürgermeister
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Setzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 02.04.2009 als Sitzung beschlossen.
 Urma, den 06.06.2009
 gez. Koller
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Setzungsbeschluss
 Der Setzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 06.06.2009 erlassen/beantragt worden.
 Urma, den 06.06.2009
 gez. Koller
 Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufhebung dieses Bebauungsplans wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 02.08.2008 beschlossen.
 Urma, den 04.06.2009
 Der Bürgermeister
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Rechtsgrundlage
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666; SGO NRW S. 202), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 133), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Verordnung über die Ausgestaltung der Baufläche und die Darstellung des Planmaßes (Planzeichenvorgabe 1990 PlanZV 90) vom 10.12.1990 (SGB I S. 56), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen dem Genehmigungsanforderungen des § 1 der Planzeichenvorgabe vom 18.12.1999
 Stand der Karte: Feb. 2006
 Urma, den 28.05.2009
 gez. Börger
 Kösseler-Bremmesgraben

Erhebung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden im Stadtplanungsbüro Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.
 Urma, den 04.06.2009
 gez. Leppelt

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufhebung dieses Bebauungsplans wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 02.08.2008 beschlossen.
 Urma, den 04.06.2009
 Der Bürgermeister
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtöffentliche Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

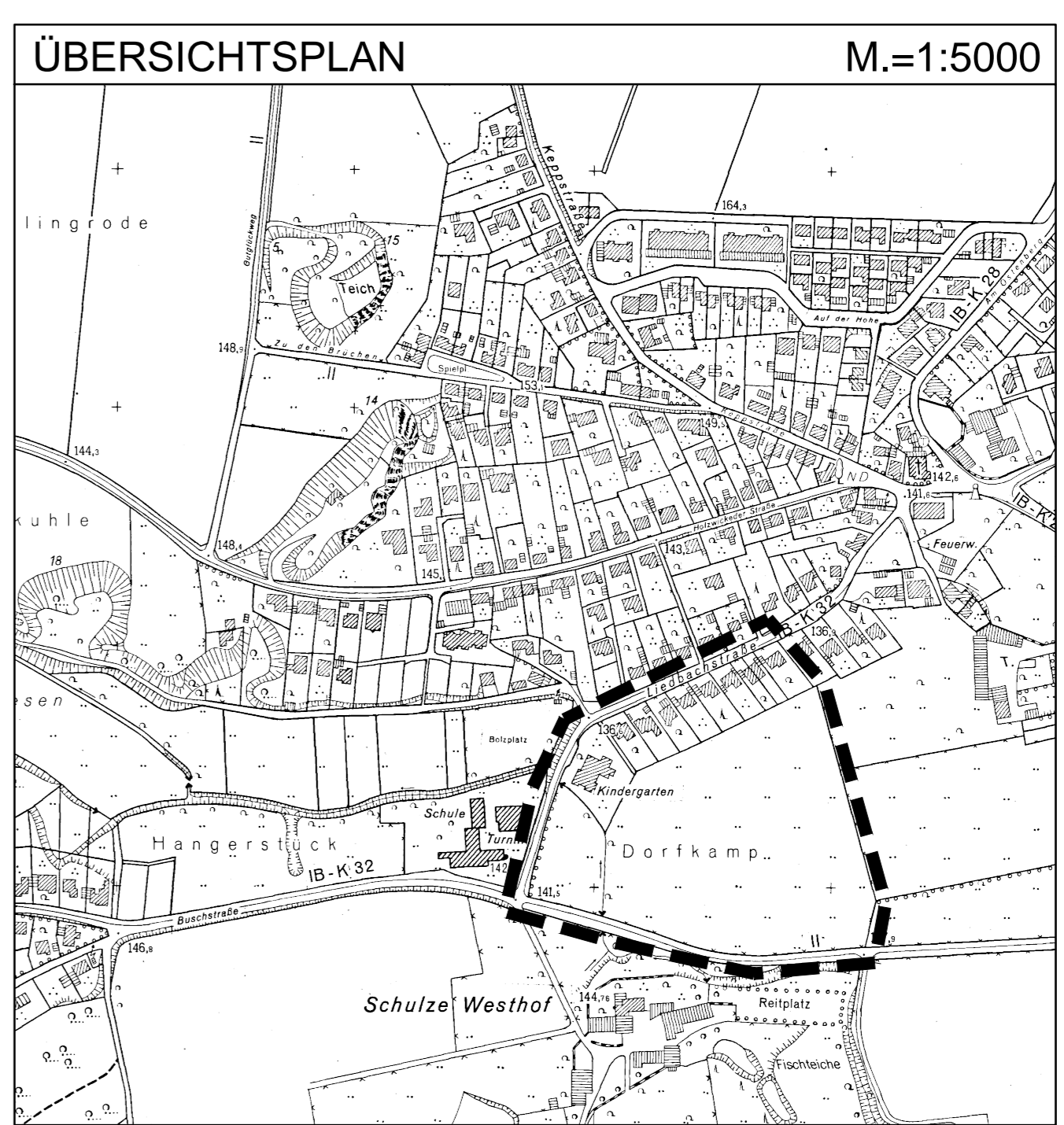
2. Maß der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

2.1 Höherbauliche Anlagen
 Die Flächenhöhen der baulichen Anlagen sind in den Wohngebieten WA 2 bis 6 auf eine Höhe von maximal 6,5 m begrenzt. Im Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Flächenhöhe von 11,5 m zulässig.
 Die Flächenhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßendecke bis zum obersten Dachabschluss.
 Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den Wohngebieten WA 2 bis 6 auf eine Höhe von maximal 6,5 m begrenzt. Im Wohngebiet WA 1 ist eine Traufhöhe von mind. 5,5 m bis max. 6,5 m zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straße mit Vor dem Grundstück bis zur Oberkante des Daches im Flucht der Außenmaße des traufseitigen Mauerwerks.
 Bei geplanten Straßen ist die Höhe der Straße zu ermitteln durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan durch Planentwurf gekennzeichneten Höhenbezugspunkten.
 Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte.

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

3.1 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. In den als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

4. Umgrenzung von Flächen mit Pflanzanlagen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
 Die im Bebauungsplan mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen mit Wäldern sind zu erhalten, bei der Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Beseitigung sind in jeder Phase die geschützten Vogelstanzbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 19820: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
 Die mit den Nummern 2 gekennzeichneten Flächen sind als freizeitschaffende Flächen anzulegen. Dazu zu verwendende Flächen sind als naturnaher Wasserlauf auszubauen. Der renaturisierte Liebeck ist als naturnaher Wasserlauf standortgerechte Gehölze mit besonderer Biotopfunktion, Pflanzensetzungen verwendet werden. Die Pflanzung ist auf Dauer als freizeitschaffende Hecke zu erhalten. Eingehende Gehölze sind zu ersetzen.
 Als Mindestanzahl sind folgende Pflanzensetzungen zu verwenden:
 - Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
 - baumartige Gehölze, Heister: 2 x verpflanzt mit Ballen-Höhe 150 - 175 cm
 - Bäume: 2 Ordnung, Hochstamm 2 x verschult Stammumfang 10 - 12 cm
 Bei Verwendung der Mindestanzahl sind ein Strauch je 1,5 m² und ein baumartiges Gehölz bzw. Heister oder ein Baum 2. Ordnung je 75 m² zu pflanzen. Die Pflanzung darf nur in Zeilenabständen von mindestens 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden.



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: BI 4

"Dorfkamp/Teilbereich B: Östlich der Lieblichstraße"

1. Änderung

M. = 1:500

STADT UNNA

Toxische Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtöffentliche Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 Höherbauliche Anlagen
 Die Flächenhöhen der baulichen Anlagen sind in den Wohngebieten WA 2 bis 6 auf eine Höhe von maximal 6,5 m begrenzt. Im Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Flächenhöhe von 11,5 m zulässig.
 Die Flächenhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßendecke bis zum obersten Dachabschluss.
 Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den Wohngebieten WA 2 bis 6 auf eine Höhe von maximal 6,5 m begrenzt. Im Wohngebiet WA 1 ist eine Traufhöhe von mind. 5,5 m bis max. 6,5 m zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straße mit Vor dem Grundstück bis zur Oberkante des Daches im Flucht der Außenmaße des traufseitigen Mauerwerks.
 Bei geplanten Straßen ist die Höhe der Straße zu ermitteln durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan durch Planentwurf gekennzeichneten Höhenbezugspunkten.
 Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte.

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

3.1 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. In den als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

4. Umgrenzung von Flächen mit Pflanzanlagen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
 Die im Bebauungsplan mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen mit Wäldern sind zu erhalten, bei der Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Beseitigung sind in jeder Phase die geschützten Vogelstanzbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 19820: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
 Die mit den Nummern 2 gekennzeichneten Flächen sind als freizeitschaffende Flächen anzulegen. Dazu zu verwendende Flächen sind als naturnaher Wasserlauf auszubauen. Der renaturisierte Liebeck ist als naturnaher Wasserlauf standortgerechte Gehölze mit besonderer Biotopfunktion, Pflanzensetzungen verwendet werden. Die Pflanzung ist auf Dauer als freizeitschaffende Hecke zu erhalten. Eingehende Gehölze sind zu ersetzen.
 Als Mindestanzahl sind folgende Pflanzensetzungen zu verwenden:
 - Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
 - baumartige Gehölze, Heister: 2 x verpflanzt mit Ballen-Höhe 150 - 175 cm
 - Bäume: 2 Ordnung, Hochstamm 2 x verschult Stammumfang 10 - 12 cm
 Bei Verwendung der Mindestanzahl sind ein Strauch je 1,5 m² und ein baumartiges Gehölz bzw. Heister oder ein Baum 2. Ordnung je 75 m² zu pflanzen. Die Pflanzung darf nur in Zeilenabständen von mindestens 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

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

5.1 Regenwasserbewirtschaftungsanlage und Renaturierung Lieblich
 Die Regenwasserbewirtschaftungsanlage ist als naturnaher Wasserlauf auszubauen. Der renaturisierte Liebeck ist als naturnaher Wasserlauf standortgerechte Gehölze mit besonderer Biotopfunktion, Pflanzensetzungen verwendet werden. Die Pflanzung ist auf Dauer als freizeitschaffende Hecke zu erhalten. Eingehende Gehölze sind zu ersetzen.
 Als Mindestanzahl sind folgende Pflanzensetzungen zu verwenden:
 - Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
 - baumartige Gehölze, Heister: 2 x verpflanzt mit Ballen-Höhe 150 - 175 cm
 - Bäume: 2 Ordnung, Hochstamm 2 x verschult Stammumfang 10 - 12 cm
 Bei Verwendung der Mindestanzahl sind ein Strauch je 1,5 m² und ein baumartiges Gehölz bzw. Heister oder ein Baum 2. Ordnung je 75 m² zu pflanzen. Die Pflanzung darf nur in Zeilenabständen von mindestens 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

6. Flächen für die Abwasserentsorgung einschließlich der Rückhaltung
 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser, das in den Wohngebieten WA 1 bis 4 anfällt, ist über die Verkehrsfläche der als Wasserfläche festgesetzten Regenwasserbewirtschaftungsanlage (s. auch land. Festsetzung Nr. 5) zur Entsorgung zuzuleiten. Das Niederschlagswasser, das in den Wohngebieten WA 5 und 6 anfällt, ist direkt über die als Wasserfläche festgesetzten Regenwasserbewirtschaftungsanlage bzw. dem Bach zur Entsorgung zuzuleiten. Grundstücke, die direkt in die Regenwasserbewirtschaftungsanlage grenzen können ebenfalls in diese einleiten. Das WA 1 ist über die in der Liebeckstraße befindlichen Regen- und Schutzwasserkanäle zu entwässern.

7. Festsetzung der neuen Geländeoberfläche
 gemäß § 9 Absatz 2 BauGB
 (1) Aufgrund der notwendigen Herstellung eines neuen Geländeplans ist auch die Festsetzung einer neuen Geländeoberfläche in den Wohngebieten WA 1, 2, 3, 4 und 5 erforderlich. Das Gelände des jeweiligen Baugrundstückes ist so herzustellen, dass der straßenartige Teil des Grundstückes Niveau der öffentlichen Straße entspricht. Maßgeblich hierfür ist die genehmigte Baugrundkarte der Ing.-Gesellschaft Höhenmaß vom 22.08.2007. Zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten der Straße bis jeweils zu interpolieren.
 Die seitliche Grundstücksgrenze ist so herzustellen, indem zwischen dem Höhenpunkt der Straße und dem Höhenpunkt für die hintere Grundstücksgrenze eine geringfügige Verbindung gezogen wird. Die Höhenbezugspunkte für die hintere Grundstücksgrenze sind durch Planentwurf gekennzeichnet. Zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten für die hintere Grundstücksgrenze ist jeweils zu interpolieren.
 Wird die seitliche oder hintere Grundstücksgrenze durch eine Straße gebildet (z.B. bei alten Eckgrundstücken), ist das Gelände den auf der Straße festgesetzten Höhenbezugspunkten anzuschließen. Am rechten Rand der Baugruppe WA 1 bis 3 bildet das natürliche Gelände außerhalb des Plangebietes die hintere bzw. seitliche Grundstücksgrenze. Das Grundstück ist dort dem bestehenden Geländeeinbau anzuschließen. Im südlichen Baugruppe WA 3 bildet die Baustraße die hintere Grundstücksgrenze. Das Gelände des jeweiligen Baugrundstückes ist hier dem Niveau der bestehenden Straße anzuschließen.
 Abweichungen an der seitlichen Grundstücksgrenze um bis zu 30 cm können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, um eine Grundstückszufahrt herzustellen oder den Regenwasserlauf zur Straße zu ermöglichen. Nachbarliche Belange dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden.

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

1. Dächer
 1.1 Die Dächer der Hauptbauten in den Wohngebieten sind als Satteldächer, Walmdächer, Publikums- oder Zeitschriften zulässig. Auch gegenseitig versetzte Pultdachformen sind zulässig. Krüppeldachformen sind unzulässig.
 Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder Nebengebäude dürfen hiervon abweichen.
 1.2 Die Dächer sind mit antirafanzellen Planen auszuführen.
 1.3 Geneigte Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachform, Farbe, Neigung, Höhe und Material einheitlich auszuführen.
 1.4 Unterschichtliche Gaubendächer auf der Dachfläche sind nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchböden in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.
 1.5 Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchbodens darf 40% der Traufbreite bei einem Gebäude nicht überschreiten. Dachgauben sind in einer Breite von max. 2,5 m zulässig.

2. Fassade
 2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rottem bis braunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder giebelartige Fassadenteile sind auch andere Materialien zulässig.
 2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadengestaltung und Farbgestaltung einheitlich auszuführen.

Hinweise

1. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgegraben werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer