

Planzeichenerläuterung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO) siehe textl. Fests. Nr. 1.1
 - Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21a BauNVO) siehe textl. Fests. Nr. 2-3
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - maximal zulässige Traufhöhe
 - maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - ED nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung "Verkehrsberechtigter Bereich"
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche
- Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserfläche (einschließlich Böschungen)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Pflanzgebiet (Standortgerechte Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Örtliche Bauvorschriften
 - SD nur Satteldächer zulässig
 - 32° - 45° zulässige Dachneigung
 - Hauptflächrichtung

Rechtsgrundlage

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über ein Neues Kommunales Finanzmanagement für das Land Nordrhein-Westfalen (NKFG NRW) vom 16.11.2004 (GV. NRW. S. 644).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (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 Plinhalte (Planzeichenerverordnung 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).

Planunterlagen

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: März 2004
Unna, den 23.05.2005

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 01.06.2005
gez. Leipold

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna am 30.10.2002 beschlossen.
Unna, den 01.06.2005

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 15.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den 01.06.2005

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am 08.06.2004.
Unna, den 01.06.2005

Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom Unna, den 01.06.2005 bis Unna, den 01.06.2005

Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 08.12.2004 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 17.01.2005 bis zum 17.02.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 01.06.2005

Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 08.12.2004 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 17.01.2005 bis zum 17.02.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 01.06.2005

Der Bürgermeister,
in Vertretung
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 12.05.2005 als Satzung beschlossen.
Unna, den 06.06.2005
gez. Kolter
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 13.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Unna, den 15.06.2005

gez. Kolter
Der Bürgermeister

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 gesamte Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Danach sind im Dorfgebiet MD 1 nur die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3, 6 und 8 zulässig:
- sonstige Wohngebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Im Dorfgebiet MD 1 ist die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" 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. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage 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. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
Ausnahmsweise kann gem. § 31 (1) BauGB die Traufhöhe für einzelne Gebäudeteile überschritten werden bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m.

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. Nebenanlagen sind im Bereich der privaten Grünfläche nicht zulässig.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Uferrandstreifen der Amecke
Die mit der Ziffer 1 gekennzeichnete private Grünfläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen (Sukzessionsfläche). Eine gärtnerische, gartenbauliche oder sonstige Nutzung ist nicht zulässig. Der natürliche Bewuchs ist zu erhalten.

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

1. Dächer
1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper im Dorfgebiet MD 1 sind als Satteldächer ohne abgewalmte Giebel auszuführen. Im Dorfgebiet MD 1 ist eine Dachneigung von 32° - 45° zulässig. Dächer von Gebäudeteilen oder von Nebengebäuden dürfen hiervon abweichen.

1.2 Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen auszuführen. Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit mattem Zinkblech einzudecken.

1.3 Geneigte Dächer von Doppelhäusern sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.

1.4 Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Einzelhauses oder eines Doppelhauses nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.

1.5 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
2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien wie z. B. Holz zulässig.

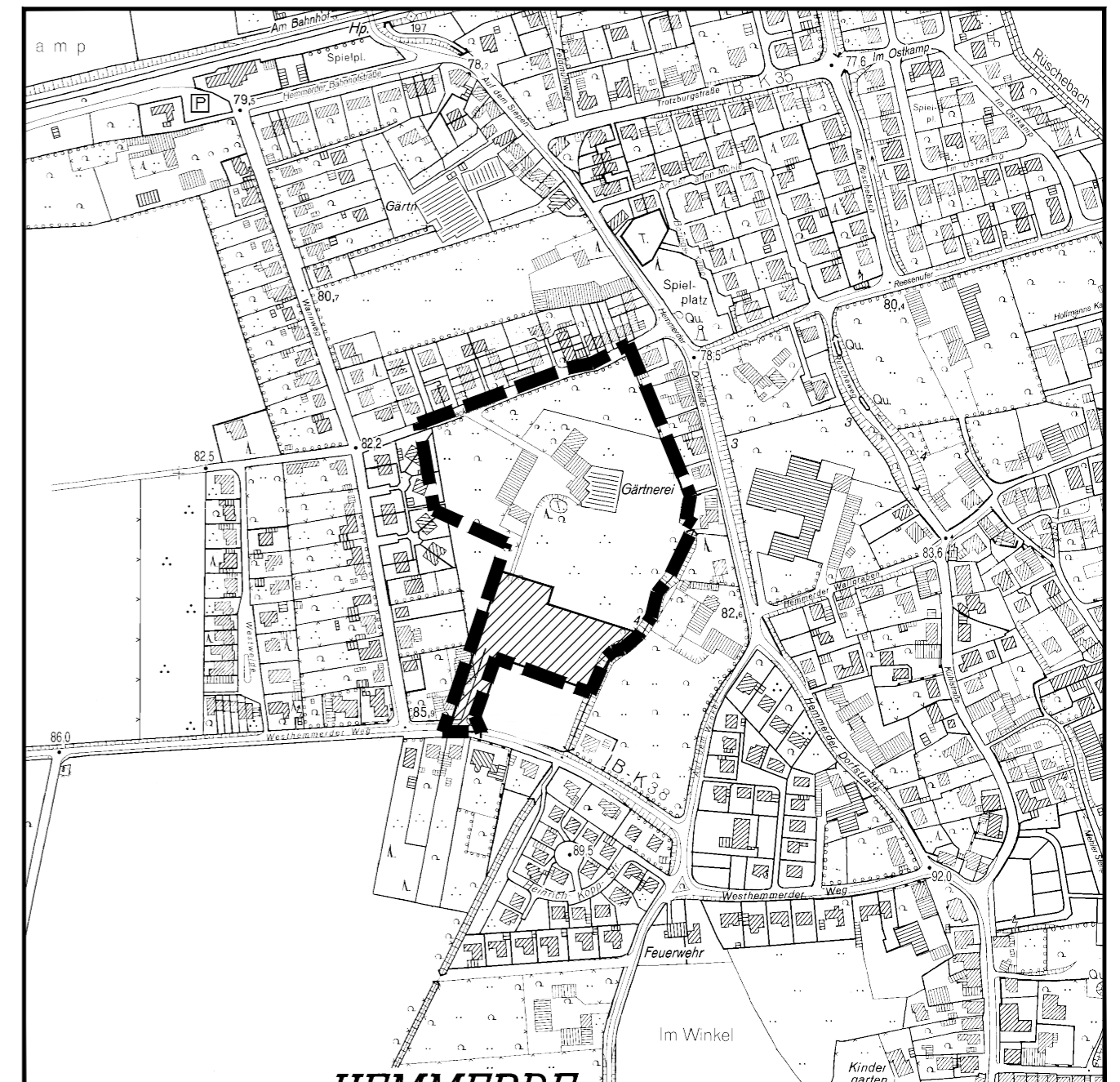
2.2 Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

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 sollten - 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 tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gsp§§ 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 in der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugssektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Das Plangebiet liegt im Randbereich eines möglichen Bombenabwurfgebiets aus dem zweiten Weltkrieg. Daher sollte bei Beginn von Baumaßnahmen in jedem Fall der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg zur genauen Luftbildauswertung hinzugezogen werden.
- Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Der Einbau von industriellen Reststoffen ist ausgeschlossen.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Herstellung oder Änderung von Kanalschlüssen und Grundstücksentwässerungsanlagen sowie die Verrieselung von Niederschlagswasser sind genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist vor Baubeginn bei den Stadtbetrieben Unna, Viktoriastr. 10, 59425 Unna, Tel.: 02303/2003-0 zu beantragen.

ÜBERSICHTSPLAN

M.=1:5000



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: HE 14 A

"Heckenstraße / nördlich Westhemmerder Weg"

M.=1:500

