Planzeichenerläuterung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
siehe textl. Fests. Nr. 1.1

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21a BauNVO)
siehe textl. Fests. Nr. 2 - 3

0,4 — Grundflächenzahl
(0,4) — Geschossflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 5,5 m — maximal zulässige Traufhöhe
FH 9,5 m — maximal zulässige Firsthöhe

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

D — nur Doppelhäuser zulässig
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
F+R — Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
siehe textl. Fests. Nr. 4

Erhalt von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Bezugspunkt in N.N. für First- u. Traufhöhe
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Örtliche Bauvorschriften

SD — nur Satteldächer zulässig
32-45° — zulässige Dachneigung
Hauptfirstrichtung

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 finanziellen Entlastung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen (EntlKommG) vom 29.04.2003 (GV NRW 2003, S. 254).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

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).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: September 2002
Unna, den 29.09.2003

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 20.04.2004

Leipski

Aufstellungsbeschluß
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna am 30.10.2002 beschlossen.
Unna, den 20.04.2004

Kampmann
Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß
Der Aufstellungsbeschlusses wurde gem. § 2 (1) BauGB am 08.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht
Unna, den 20.04.2004

Kampmann
Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung der Planungen mit den Bürgern gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 27.05.2003
Unna, den 20.04.2004

Kampmann
Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna hat am 17.09.2003 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 06.10.2003 bis zum 06.11.2003 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 20.04.2004

Kampmann
Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

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

Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 01.04.2004 als Satzung beschlossen.
Unna, den 20.04.2004

Weidner
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluß
Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 08.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 20.04.2004

Weidner
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 ist im Dorfgebiet MD 1 nur die nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 3 "sonstige Wohngebäude" zulässig.
In den Dorfgebieten MD 2 und MD 3 sind nur die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3, 6, 7 ("sonstige Wohngebäude", "sonstige Gewerbebetriebe" und "Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke") zulässig.
In den Dorfgebieten MD 4, MD 5 und MD 6 sind nur die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 8 zulässig.
In den Dorfgebieten MD 1 bis MD 6 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 in den Dorfgebieten MD 1 und MD 4 auf eine Höhe von maximal 9,5 m begrenzt. Im Dorfgebiet MD 2 ist eine maximale Firsthöhe von 15 m, im Dorfgebiet MD 3, MD 5 und MD 6 von 11,5 m zulässig.
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der nächst-gelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den Dorfgebieten MD 1 und MD 4 auf eine Höhe von maximal 4,5 m begrenzt. In den Dorfgebieten MD 2 und MD 3 ist eine Traufhöhe von min. 5,5 m bis max. 6,5 m zulässig. In den Dorfgebieten MD 5 und MD 6 ist die maximale Traufhöhe auf 5,5 m festgesetzt.
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächst-gelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen 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. Für die an den Anger angrenzenden Grundstücke sind die auf der Angerfläche angegebenen Bezugspunkte maßgebend. 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 Garagen und Stellplätze
Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen in Höhe der überbaubaren Flächen zulässig. Es dürfen höchstens zwei Garagen nebeneinander errichtet werden. Garagen dürfen ausnahmsweise gem. § 31 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden.

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.

4. Pflanzbindungen
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 Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

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

1. Dächer
1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper in den Dorfgebieten MD 1, MD 2, MD 3, MD 4 und MD 6 sind als Satteldächer und im Dorfgebiet MD 5 als Satteldach oder Zeltdach, jeweils ohne abgewalmte Giebel, auszuführen. In den Dorfgebieten MD 1, MD 3, MD 4 ist eine Dachneigung von 32° - 45° zulässig, in den Dorfgebieten MD 2 von 40° - 50°, im Dorfgebiet MD 5 von 20° - 45° und im Dorfgebiet MD 6 von 32° - 50°. Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder Nebengebäude 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 oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.

1.4 Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Einzelhauses, eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe 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 Trauflänge 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 zulässig.

2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

Hinweise

1. 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.

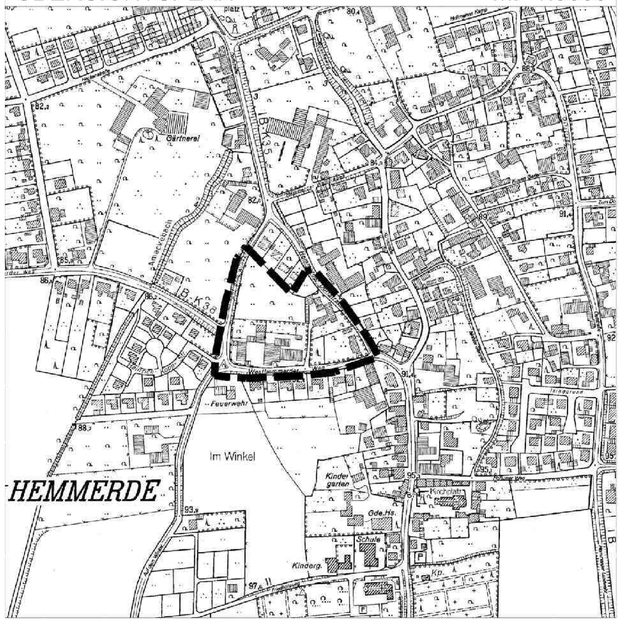
2. Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabengebiet Bodenschutz / Altlasten des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.

3. 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 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).

4. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugsektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. 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.

5. 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.

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: **HE 15**

"Auf dem Winkel / Westhemmerder Weg"

STADT UNNA

M. = 1:500