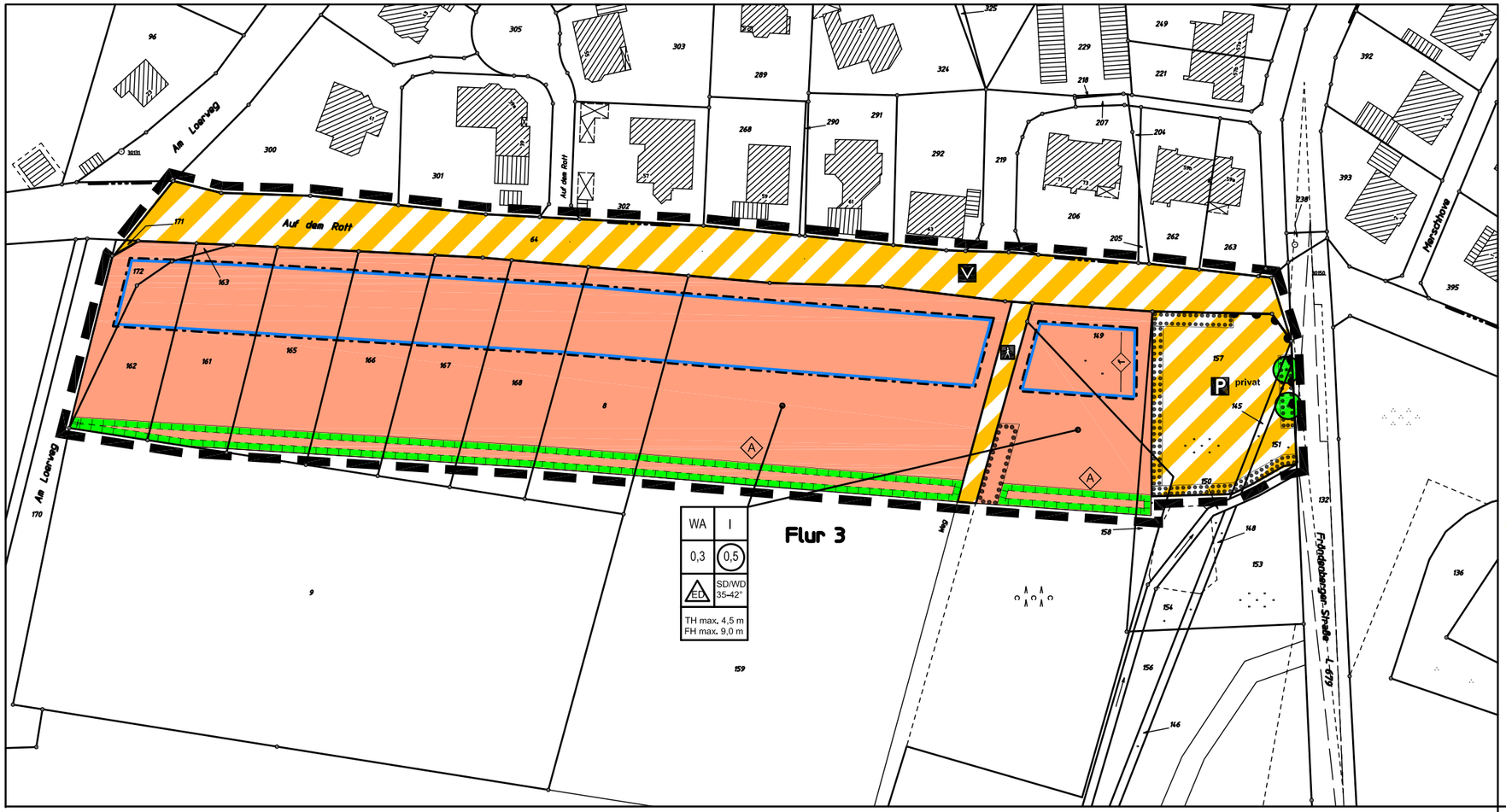


Planzeichenerläuterung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl
(0,5) — Geschossflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max. — höchstzulässige Traufhöhe
FH max. — höchstzulässige Firsthöhe

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
P privat — private Parkfläche
Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textl. Fests. Nr. V 2

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Sichtdreieck

8. Örtliche Bauvorschriften

SD/WD — nur Satteldächer und Walmdächer zulässig
35-42° — zulässige Dachneigung

Datei: G:\BPLAN KESSEBUEREN NR. 002\SATZUNG (PARAG. 10 BAUGB, PARAG. 7, 41 GO)\BPLAN-UNTERLAGEN\KE02_S.DWG **Speichedatum:** 16.04.2007/stall/106 **Plotdatum:** 29.09.2011/Stallmann, Doris

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

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 nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

1. Geschossflächenzahl, Geschossfläche
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO mitzuberechnen.

2. Höhe baulicher Anlagen
Die Firsthöhe wird gemessen von dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks bis zum obersten Dachabschluss.
Die mit TH festgesetzte Traufhöhenbegrenzung wird gemessen von höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der überbaubaren Fläche des jeweiligen Grundstücks bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks.

III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

1. Überbaubare Grundstücksfläche
Eingeschossige Anbauten in Form von Erkern, vorgelagerten Abstellräumen oder Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² dürfen die rückwärtigen Baugrenzen bis zu 2,0 m Tiefe überschreiten.

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

1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen in Höhe der überbaubaren Flächen zulässig. Garagenzufahrten, die auch als Stellplatz genutzt werden, bleiben hiervon unberührt.

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

1. Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sowie die festgesetzte Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußweg" sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensteln oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser durch andere technische Einrichtungen versickert oder in die Gartenflächen auf dem Grundstück abgeleitet wird.

2. Die mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche ist als freiwachsende Hecke anzulegen. Das zu verwendende Pflanzensortiment ist der standortgerechten Vegetation gem. Pflanzenliste anzupassen. Ergänzend können standortgerechte Gehölze mit besonderer Biotopfunktion gem. Pflanzenliste verwendet werden. Die Pflanzung ist auf Dauer als freiwachsende Hecke zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Als Mindestpflanzqualität sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 60 - 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 Mindestpflanzqualitäten ist 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 Zeitabständen von mindestens 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

mit größeren Pflanzqualitäten hergestellt werden. In diesem Fall ist eine Pflanzdichte herzustellen, die eine Heckenentwicklung über die Gesamtbreite von 5,00 m gewährleistet. Je 75 m² ist ein baumartiges Gehölz bzw. ein Heister oder ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

3. Die unter Punkt V 2 aufgeführte Maßnahme (Flächengröße 1.180 m²) gilt als Teil des Ausgleichs für den aus den festgesetzten Wohnbauflächen resultierenden Eingriff.

4. Der übrige für das Plangebiet erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Aufwertung einer 6.350 m² großen Ackerfläche im Ortsteil Hemmerde, die in feuchtes Dauergrünland mit extensiver Nutzung umgewandelt wird.
Entsprechend der Eingriffsbilanzierung gilt unter Berücksichtigung des ökologischen Wertes der Flächen vor dem Eingriff und der festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen folgende Zuordnung zwischen Eingriff und Ausgleich.

a) für die WA-Flächen auf den Flurstücken 161-168,172 und 8, Flur 3,
Gemarkung Kesseböhren
5.295 m² WA-Fläche — 640 m² Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes,
3.357 m² Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes.

b) für die WA-Flächen auf den Flurstücken 149, 158 tlw, und 159 tlw., Flur 3,
Gemarkung Kesseböhren
4.295 m² WA-Fläche — 540 m² Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes,
2.348 m² Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes.

c) für die Verkehrsflächen
2.970 m² Verkehrsflächen — 645 m² Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes.

Hinweis: Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung über einen Begrünungsplan nachzuweisen.

VI Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1. Für die Fassaden mit der Kennzeichnung (1) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor nächtlichen Lärmbelästigungen, die von der östlich angrenzenden Stellplatzanlage ausgehen, vorgeschrieben:
Die Grundrisse sind so auszurichten, dass an dieser Fassade keine für die Belüftung schutzbedürftiger Räume notwendigen Fenster angeordnet werden.
Darüber hinaus wird eine akustische Abgrenzung der Flächen Parkplatz/Wohngrundstück In Form einer ca. 2 m hohen, ggf. begrünten Wand angeregt.

VII Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

1. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) mit mehr als 25 m² Grundfläche sind mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei Garagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn eine Fassadenbegrünung mit Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen angelegt wird, die auch das Dach begrünt.

2. Fassaden mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 30 m² sind mit Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen.

3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) als naturnahe Gärten zu gestalten und zu unterhalten. Ab angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum/ Obstbaum oder Strauch zu pflanzen. Das zu verwendende Pflanzensortiment ist der standortgerechten Vegetation anzupassen. Die Pflanzenart ist der Pflanzenliste zu entnehmen.

4. Alle Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

VIII Pflanzbindungen
gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

1. Die im Bebauungsplan durch Flächenausweisung gekennzeichneten Gehölzbestände sowie die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Darüber hinaus sind alle Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m gemessen in 1,00 m Höhe zu erhalten, zu unterhalten und zu pflegen.

Bei 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. Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-42° auszuführen. Untergeordnete Dächer (Garagen, Nebengebäude, Zwerchhäuser) dürfen hiervon abweichen.

2. Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen oder roten bis rotbraunen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen. Die Farbtönung der farbigen Pfannen ist den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3011, 3013, 3016, 8012 sowie 8015 anzupassen. Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit mattem Zinkblech einzudecken.

3. Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchgiebels darf 1/3 der Traufläge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachgauben wird auf 2,50 m begrenzt. Werden Dachgauben entichtet, sind Dachflächenfenster und Dachelnschnitte unzulässig.

4. Die Hauptfassaden sind in hellem Putz, bruchrauhen, reinweißen Verblender KSV mit weißen Fugen oder rotem bis rotbraunen bzw. ockerfarbenen Ziegel auszuführen. Die Farbtönung für die Ziegel ist den RAL-Farben 3000-3002,3011 und 3016 bzw. 1024 anzupassen. Die Farbtönung für die Putzflächen ist den RAL-Farben 1013, 1014, 7035, 7047, 9001, 9002 sowie 9016 anzupassen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch Materialien mit glänzender Oberfläche wie Fliesen, Kupfer oder Aluminium. Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung, in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.

5. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten und Wege) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

6. Die Einfriedung der Vorgärten ist nur mit Hecken mit einer Endhöhe bis zu 1,0 m zulässig.

7. Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken, eingegrünte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Holzzäune bis 1,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzenart ist der Pflanzenliste zu entnehmen.

8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zäune, Türen, Tore und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Hinweise

1. 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.

2. Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder genschliche 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 (§§ 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. 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. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

5. Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Pflanzenliste
(als Empfehlung zu den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
standortgerechte heimische Gehölze und standortgerechte Gehölze mit besonderer Biotopfunktion wie z.B.:

Bäume 2. Ordnung

Eberesche	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus
Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Speierling	- Sorbus domestica
Vogelkirsche	- Prunus avium
Obstbäume	

baumartige Gehölze, Heister

Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hülse	- Ilex aquifolium
Mispel	- Mespilus germanica
Quitte	- Cydonia oblonga
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	- Crataegus oxyacantha

Sträucher

Hartriegel	- Cornus sanguineum
Haselnuß	- Corylus avellana
Holunder	- Sambucus nigra
Hundsrose	- Rosa canina
Kornelkirsche	- Cornus mas
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Quitte	- Cydonia oblonga
Schlehe	- Prunus spinosa
Schneeball	- Viburnum opulus
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	- Crataegus oxyacantha
Wildapfel	- Malus sylvestris

Rechtsgrundlage
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, SGV.NRW S. 2023), 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S. 58), 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 Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: April 2006
Holzwickede, den 30.06.2006

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 13.04.2006

Leipski

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 14.12.1995 beschlossen.
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am 30.01.1996
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

1. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 31.05.2000 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 28.06.2000 bis zum 21.08.2000 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

2. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 23.01.2002 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 12.03.2002 bis zum 26.03.2002 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

3. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 15.03.2006 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 19.04.2006 bis zum 03.05.2006 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 06.07.2006

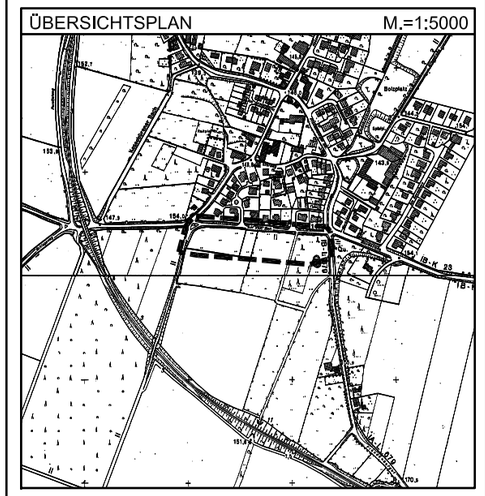
Kolter
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 14.06.2006 als Satzung beschlossen.
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 11.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 02.08.2006

Kolter
Der Bürgermeister



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: **KE02**
"Auf dem Rott"

M.=1:500

STADT UNNA