

**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: Nov. 2004  
Unna, den 06.05.2008

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 03.06.2008

gez. Leipski

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 14.02.2001 beschlossen.  
Unna, den 07.05.2008

Der Bürgermeister,  
in Vertretung

gez. Kampmann  
Techn. Beigeordneter

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.  
Unna, den 07.05.2008

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 27.07.2005  
Unna, den 07.05.2008

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  
bis  
Unna, den  
Der Bürgermeister,  
in Vertretung

Der Bürgermeister,  
in Vertretung

gez. Kampmann  
Techn. Beigeordneter

**1. Offenlegung**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 22.08.2007 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 10.10.2007 bis zum 09.11.2007 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.  
Unna, den 07.05.2008

Der Bürgermeister,  
in Vertretung

gez. Kampmann  
Techn. Beigeordneter

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

Der Bürgermeister,  
in Vertretung

Der Bürgermeister,  
in Vertretung

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 13.03.2008 als Satzung beschlossen.  
Unna, den 13.05.2008

gez. Kolter  
Der Bürgermeister  
**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Unna, den 13.05.2008

Der Bürgermeister,  
in Vertretung

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -21 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**  
gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- Örtliche Bauvorschriften** gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB
  - Dächer**
    - Die Dächer der Hauptbaukörper in den Wohngebieten sind als Satteldächer oder gegeneinander versetzte Puttdachformen zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder Nebengebäude dürfen hiervon abweichen.
    - Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen Pfannen auszuführen.
    - Geneigte Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.
    - Unterschiedliche Gaubenformen auf der Dachfläche sind nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.
    - Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchgiebels

- darf 40% der Wandlänge (Gesamtlänge auf einer Gebäudeseite) bei einem Gebäude nicht überschreiten. Dachgauben sind in einer Breite von max. 2,5 m zulässig.
- 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.

**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. § 1 a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden. Im Planbereich ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
- 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 Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem 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 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.
- Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist die Verwendung von Recyclingbaustoffen zur Herstellung von Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung nicht zulässig. Es sind nur unbelastete natürliche Materialien (Natursteinschotter etc.) zu verwenden. Die Verwertung von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, grundsätzlich nicht zulässig.

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschosflächenzahl  
TH maximale Traufhöhe  
FH maximale Firsthöhe

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Hauptftrichtung  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

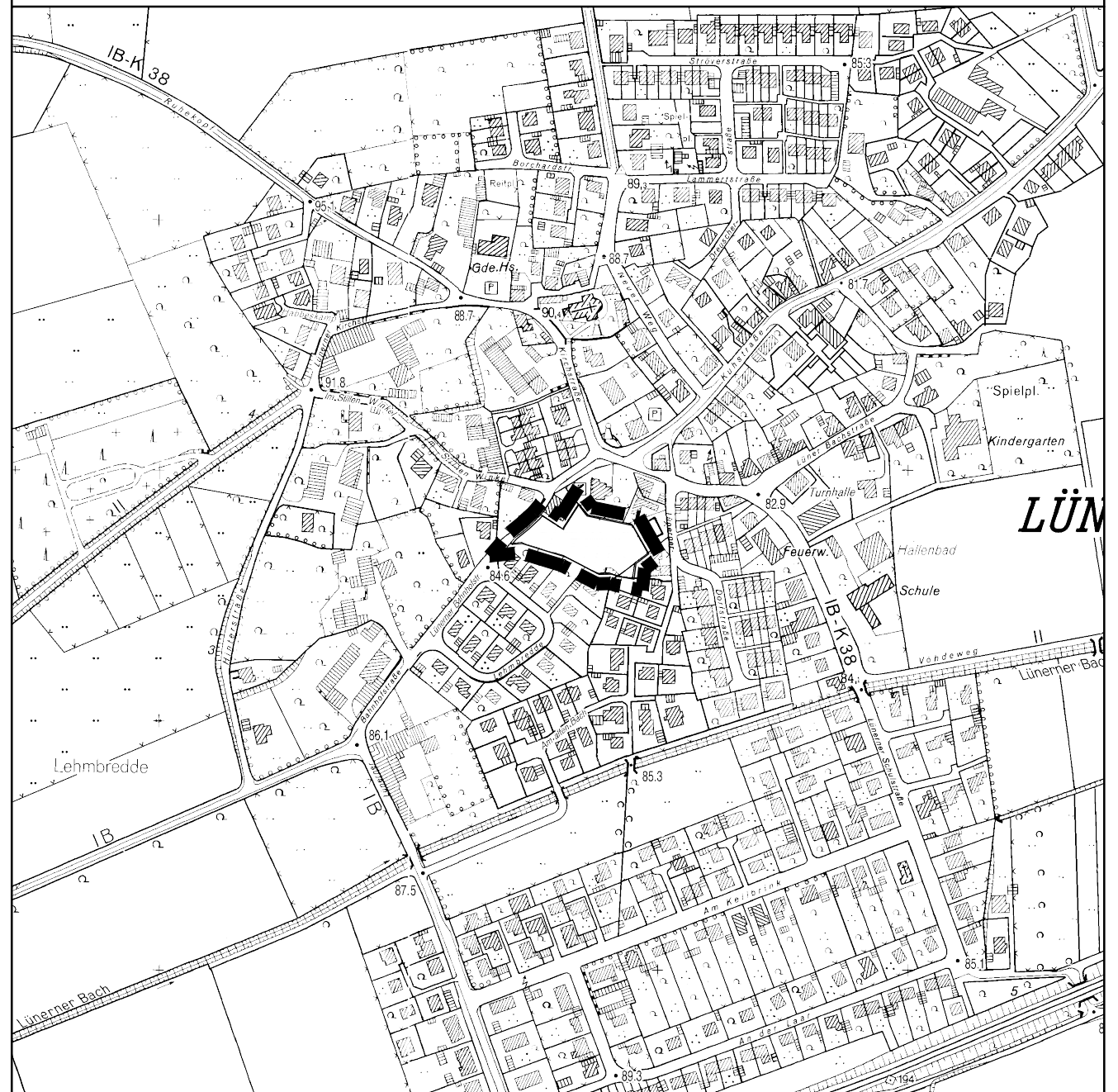
**4. Verkehrsflächen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**5. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

84,00 m Bezugspunkt in N.N. für First- u. Traufhöhe

**ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000**



**STADT UNNA**  
BEBAUUNGSPLAN: LÜ-07  
"Lünerner Bahnhofstraße"

M.=1:500

