

- Planzeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
- WR** Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
- 2. Maß baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 - 0,4 Geschosflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 - TH max. Traufhöhe, Bezugspunkt ist OK fertig ausgebaute Straße vor dem jew. Gebäude
 - FH max. Firsthöhe, Bezugspunkt ist OK fertig ausgebaute Straße vor dem jew. Gebäude
- 3. Sonstige Planzeichen**
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
 - Hauptfirstrichtung
 - Offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- 3. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs. 4 §16 Abs. 5 BauNVO)
- Textliche Festsetzungen**
- I Art der baulichen Nutzung**
BauGB i. V. m. 1 - 11 BauNVO
- 1. Reines Wohngebiet**
- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die nach 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) 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
- III höchstzulässige Anzahl der Wohnungen** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
1. Pro Gebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- IV Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen** gem. § 9 (1) i. V. m. § 14 BauNVO
1. Stellplätze und Garagen sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für Stellplätze, die innerhalb einer Garagenzufahrt angeordnet sind, dürfen zusätzlich Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze in Anspruch genommen werden.
- V Örtliche Bauvorschriften** gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB
1. Dächer
- 1.1 Bei Hauptgebäuden im WR sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad zulässig. Im WR1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 42 Grad zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, die nicht zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sind und eine abweichende Breite zum Hauptgebäudeteil aufweisen, dürfen eine abweichende Dachneigung aufweisen.

2. Fassaden

2.1 Als Fassadenmaterial der Hauptfassade sind Ziegel und Putz zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder urgeschichtliche 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 DDchG NW).

2. 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.

3. Beim Bau einer Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Zu Kellern ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

4. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe 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.

Rechtsgrundlage

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

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).

Planzeichenverordnung (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 (GVBl. NW, Nr. 18, S. 256).

Planunterlagen

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

Stand der Katasterkarte: Dezember 1999
Unna, den 23.07.2001

Kreisvermessungsdirektor
Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörige Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Unna, den 08.04.2002

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 12.09.00 im Rahmen einer Planungsbeteiligung in der Zeit vom 12.09.00 bis 12.10.00

Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASV der Stadt Unna am 16.06.00 in der Zeit vom 12.09.00 bis 12.10.00 öffentlich ausliegen gem. § 3(2) BauGB.
Unna, den 02.04.2002

Bestandteile dieses Planes sind

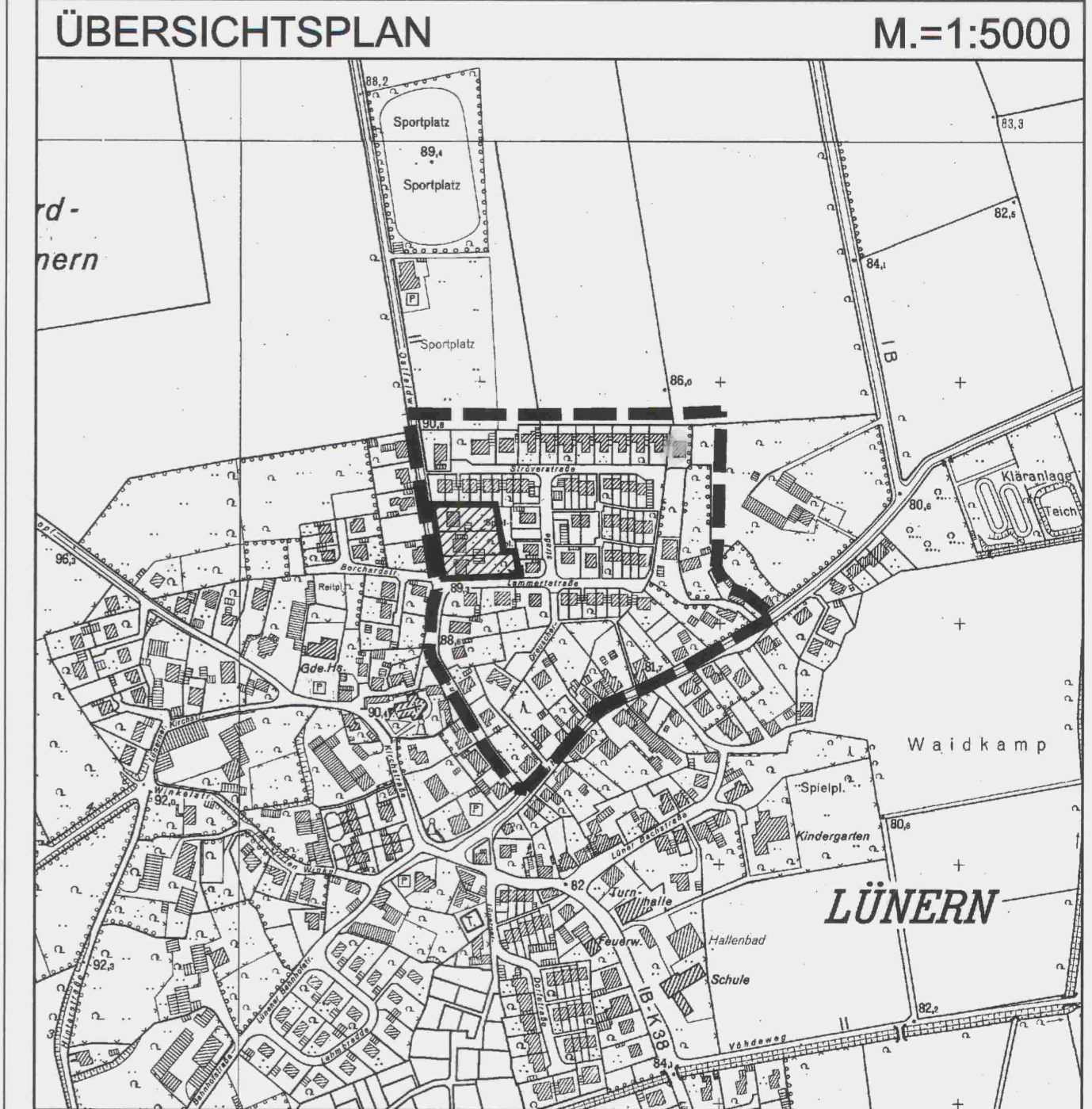
- Textliche Festsetzungen
- Hinweise
- Gestalterische Festsetzungen gem. Landesbauordnung NW
- Begründung gem. § 9(8) BauGB
- Eigentümerverzeichnis
- Schalltechnisches Gutachten
- Begründungsplan

Aufstellungsbeschuß
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASV der Stadt Unna am 16.06.00 beschlossen.
Unna, den 02.04.2002

Bekanntmachung Aufstellungsbeschuß
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.09.00
Unna, den 02.04.2002

Satzungsbeschuß
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 21.06.00 als Satzung beschlossen.
Unna, den 02.04.2002

Bekanntmachung Satzungsbeschuß
Der Satzungsbeschuß zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 21.06.00 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 02.04.2002



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: "Am Ostfeld" 1.Änderung

■ Bereich der 1. Änderung

M.=1:500

LÜ 03

STADT UNNA