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: Januar 2006
Unna, den 12.04.2007

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 17.04.2007

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 21.09.2005 beschlossen.
Unna, den 18.04.2007

Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht
Unna, den 18.04.2007

Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 30.08.2006

Unna, den 18.04.2007

Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 26.09.2006 bis zum 30.10.2006.
Unna, den 18.04.2007

Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 22.11.2006 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 18.12.2006 bis zum 30.01.2007 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 18.04.2007

Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 29.03.2007 als Satzung beschlossen.
Unna, den 23.04.2007

Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 07.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 08.05.2007

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen und Tankstellen 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 dem Wohngebiet WR 1 auf eine Höhe von maximal 9,5 m begrenzt. Im Wohngebiet WA 1 ist eine maximale Firsthöhe von 11,5 m zulässig. Im Wohngebiet WR 2 ist eine maximale Firsthöhe von 13 m zulässig.
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen vorhandenen Straße mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den Wohngebieten WA 1 und WR 2 auf eine Höhe von maximal 6,5 m begrenzt. Im Wohngebiet WR 1 ist eine Traufhöhe von maximal 4,5 m zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen vorhandenen Straße mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks.

3. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
gem. § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. § 9 (6) BauGB
Durch die Ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Arnsberg zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes des Massener Baches im Bereich der Stadt Unna, Kreis Unna - Überschwemmungsgebiets-verordnung „Massener Bach" vom 23. Mai 2003 ist das Überschwemmungsgebiet des Massener Bachs neu festgesetzt worden. Im Überschwemmungsgebiet gelten die Verbote, Gebote und Genehmigungspflichten gemäß § 113 LWG (Landeswassergesetz): „Wer in Überschwemmungsgebieten die Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Anlagen herstellen, verändern oder beseitigen, Baum- oder Strauchpflanzungen anlegen will, bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörde. § 32 Abs. 1 gilt sinngemäß.

4. Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen und zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Biotopkomplex (brachgefallene Obstwiesen und alter Baumbestand) entlang des Massener Baches ist in seinem Bestand zu erhalten und entsprechend der Schutzziele des Stadtökologischen Fachbeitrages zum Biotop BK-4411-554 zu entwickeln und zu pflegen. Eine gärtnerische Nutzung der Flächen ist nicht vorgesehen und nicht zulässig.
Bei der Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. In den brachgefallenen Obstwiesen im Norden und Osten der Fläche sind aufkommende Laubgehölze alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen.
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).
Nachrichtliche Übernahme **Naturdenkmal ND 09.I 0001.1 - Quercus robur - Stiel-Eiche**

5. Umgrenzung von Flächen mit Anschüttungen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. 6 BauGB)
Hinweis: Im Altlastenkataster des Kreises Unna befindet sich innerhalb des WA 1 die Altlastenverdachtsfläche 19/792. Seitens der Stadt Unna wurde daher das Gutachterbüro BRG aus Fröndenberg mit einer Gefährdungsabschätzung beauftragt, ob bzw. unter welchen Vorkehrungen gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung vorhanden bzw. zu schaffen sind.
Die Untersuchungen haben ergeben, dass im gesamten WA 1 flächendeckend Anschüttungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,5 m bis zu 1,80 m vorzufinden sind. Zur chemischen Analyse wurden 8 Anschüttungsproben zu repräsentativen Mischproben vereinigt und auf die Parameterliste der LAGA Richtlinie 20 für Böden untersucht. Weiterhin wurden Baggerschürfe zur Eingrenzung der Ausdehnung der Anschüttungen durchgeführt. In Teilbereichen wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für eine Wohnnutzung werden nicht überschritten. Auch die ergänzenden orientierenden Hilfswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) für BTEX werden unterschritten. Gefährdungen über den Gefahrenpfad Direktkontakt sind im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung dennoch nicht ableitbar. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind nach Aussage der Gutachter ebenso nicht erforderlich. Aufgrund der Struktur des Untersuchungsrasters kann das Vorhandensein **punktueller Verunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden**.
Festsetzung: Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und es ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabengebiet Bodenschutz / Altlasten des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit diesem abzustimmen. Bodeneingriffe etwa für Baugruben sind darüber hinaus durch einen Bodengutachter zu überwachen. Die als Sammelstellplatz festgesetzte Fläche ist aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes zu versiegeln.

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

1. Dächer
1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper in den Wohngebieten sind als Satteldächer auszuführen. Auch gegeneinander versetzte Pultdachformen sind zulässig. Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder Nebengebäude dürfen hiervon abweichen.
1.2 Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen Pfannen auszuführen.
1.3 Geneigte Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.
1.4 Unterschiedliche Gaubenformen auf der Dachfläche sind 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 in einer Breite von max. 2,5 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. § 1 a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
2. 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).
3. 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.
4. 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.
5. Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Planzeichenerläuterung

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl
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)

E,D — nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
o — offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
GSt — Gemeinschaftsstellplätze

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

7. Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
siehe textl. Festsetzung Nr. 4

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

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen
Ü — Überschwemmungsgebiet

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Geh-/Fahr und Leitungsrecht (s. Texteintrag)

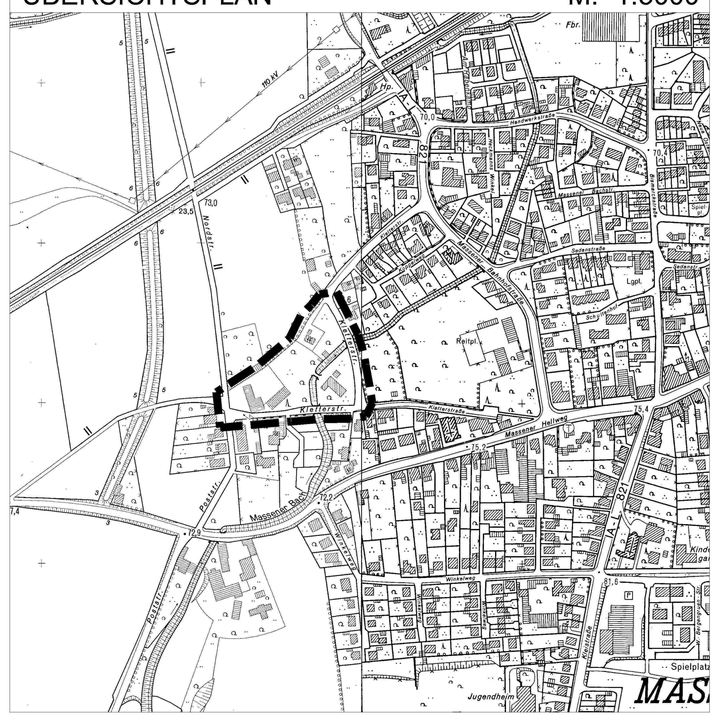
10. Örtliche Bauvorschriften

SD — nur Satteldächer zulässig
32-42° — zulässige Dachneigung
Hauptfirstrichtung

11. Kennzeichnungen

D — Denkmalschutz
Umgrenzung von Flächen mit Anschüttungen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (s. ergänzend textl. Festsetzung Nr. 5)
ND — Naturdenkmal

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: **MA-21**
"Hueck'scher Hof"

ENTWURF

M.=1:500

STADT UNNA

Datei: J:\GIS\GIS\PLANUNG UND ENTWICKLUNG\BEBAUUNGSPLAENE\BPLAN MASSEN NR. 021\SATZUNG (PARAG. 10 BAUGB, PARAG. 7, 41 GO)\BPLAN-UNTERLAGEN\BP-MA021_S.DWG **Speicherdatum:** 27.06.2007/sta6107 **Plotdatum:** 27.06.2007/gis08