



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 (Planzeicherverordnung 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 Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: Jan. 2006
 Unna, den 29.05.2009

gez. Bürger
 Kreisobervermessungsamt

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 04.06.2009
 gez. Leipski

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 23.11.2005 beschlossen.
 Unna, den 04.06.2009

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 04.06.2009

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 16.05.2006 im Bürgerzentrum Massen.
 Unna, den 04.06.2009
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung

gez. Kampmann
 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 Unna, den 04.06.2009 bis Unna, den 04.06.2009

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 21.02.2007 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 01.10.2007 bis zum 05.11.2007 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
 Unna, den 04.06.2009

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 02.04.2009 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 06.08.2009

gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 28.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 06.08.2009

gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 3 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen**
 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf eine Höhe von maximal 11,50 m, in WA 2 und 3 auf eine Höhe von maximal 10,50 m begrenzt.
 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 3 ist für die baulichen Anlagen die Traufhöhe auf eine Höhe von maximal 6,50 m begrenzt.
 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen bzw. der geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante der Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
 Bei vorhandenen Straßen ist die tatsächliche Ausbauhöhe maßgebend.
 Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße von den geplanten Höhenpunkten abweichen sollte.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
 gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- Garagen und Carports**
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, darüber hinaus dürfen sie die hinteren Baugrenzen um bis zu 5 m, die seitlichen um bis zu 4 m überschreiten. Mit ihren Zufahrtsseiten sind sie mindestens 1 m hinter die vordere Fassadenflucht des Hauptgebäudes zurückzusetzen.
- 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 Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze nicht zulässig.
- Pflanzenbindungen**
 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Die mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einer freiwachsenden Hecke zu bepflanzen. Die Anpflanzung soll in Gruppen zu je 3-5 Stück einer Art mit einem Pflanzabstand von 1 m und einem Reihenabstand von 1,3 m erfolgen. Die Eberesche ist teilweise einzeln, teilw. in Gruppen bis max. 3 Stk. zu pflanzen. Esche, Eiche und Wildkirsche sind im Einzelstand zu setzen (Abstand untereinander 8 m).
 Entlang des Massener Hellwegs sind in der ersten Reihe der Hecke 4 Alleebäume, Winterlinde (Tilia cordata), Hochstamm 3 x v. m. B., 19-20 cm Stammumfang zu pflanzen.
 Folgende Arten sind für die Heckenpflanzung zu verwenden:

Dt. Name	Bot. Name	Größe	Stück	Hinweise
Feldahorn	Acer campestre	3j v 80-120	50	<ol style="list-style-type: none"> Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionsfähigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden. Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc.) festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen und mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen (Ziegel-, Betonbruch, Aschen, Schlacken etc.) kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten und zur Flächenbefestigung ebenso wie die Verwendung von Bodenmaterialien einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG. Der Einsatz von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen in Flächen, die der Wohnnutzung dienen, ist nicht zulässig. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden. Drainagen für die Grundwasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG. Diese sind nur in der Bauphase zulässig. Eine dauerhafte Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden. 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 tierischer 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 Entdeckungstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW). Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugssektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärm Auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärm Auswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
Hainbuche	Carpinus betulus	3j v 60-100	84	
Hartnagel	Cornus sanguinea	3j v 80-120	33	
Haselnuß	Corylus avellana	3j v 80-120	50	
Weißdorn	Crataegus monogyna	3j v 80-120	67	
Pfaffenhut	Euonymus europaeus	3j v 80-120	50	
Esche	Fraxinus excelsior	3j v 140-180	51	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	3j v 80-120	14	
Wildkirsche	Prunus avium	3j v 80-120	33	
Schlehe	Prunus spinosa	3j v 80-120	84	
Eiche	Quercus robur	3j v 60-100	20	
Hundsrose	Rosa canina	3j v 80-120	67	
Eberesche	Sorbus aucuparia	3j v 80-120	67	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	3j v 80-120	67	
Traubenkirsche	Prunus padus	3j v 80-120	33	

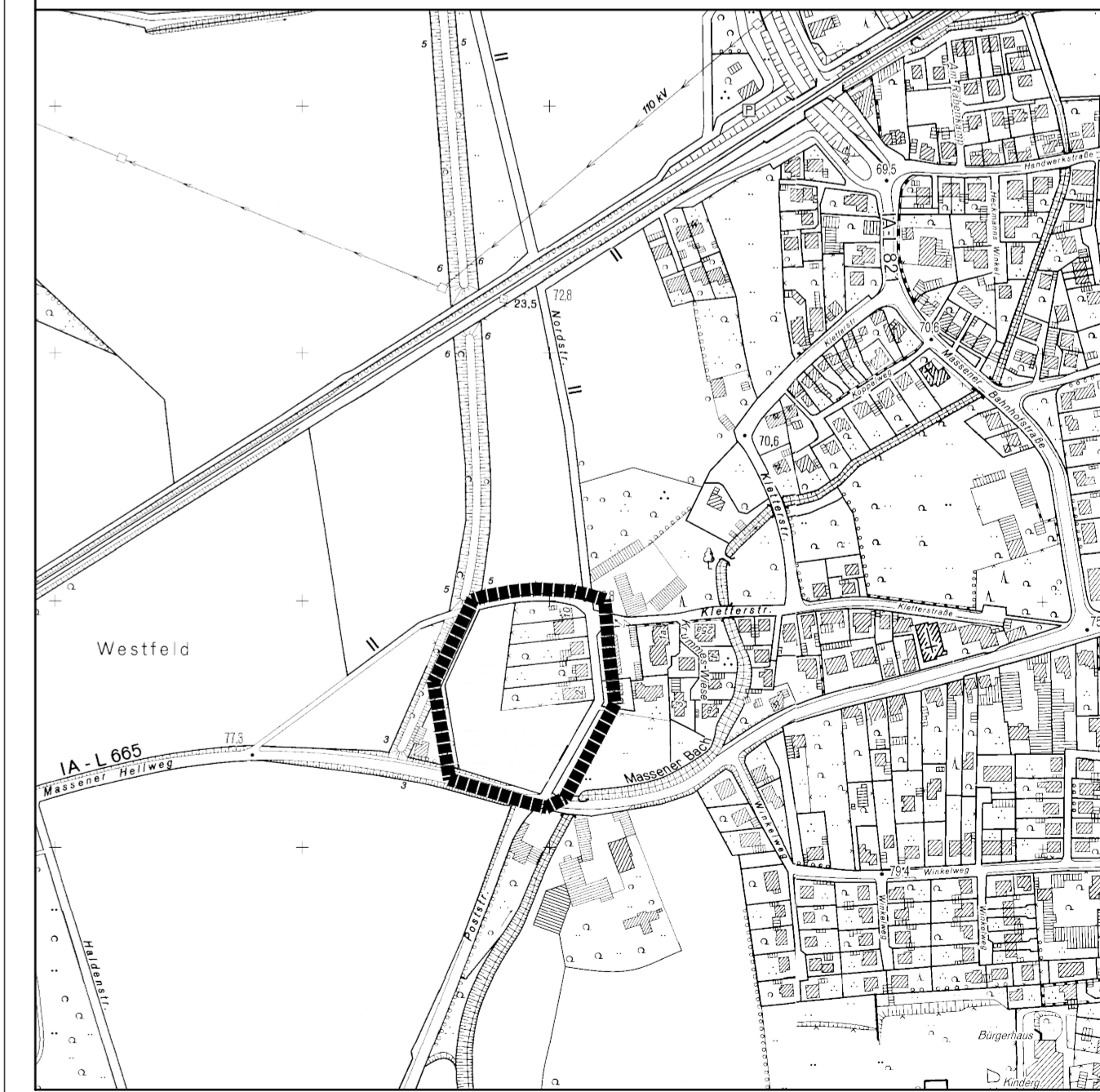
Örtliche Bauvorschriften
 gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Dächer**
 - Die zulässige Dachform der Hauptkörper sind das Satteldach. Dächer mit versetzten Putzen gelten als Satteldächer. Die festgesetzte Dachneigung beträgt 22-38°. Die Dächer untergeordneter Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen dürfen von den festgesetzten Werten abweichen.
 - Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 3 sind mit anthrazfarbenen oder roten, nicht glänzenden Fliesen auszuführen.
 - Gegenüber Dächern von Doppelhäusern sind in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszuführen.
 - Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchhauses oder -giebels darf 50 % der Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten. Zwerchhäuser und -giebel sind nur zulässig, wenn diese nicht durch Dachelemente von der Fassade getrennt werden.
- Fassade**
 - Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien und grellbunter Farben ist nicht gestattet.
 - Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
- Einfriedungen**
 - Die Einfriedung der Vorgärten ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl
 0,6 Geschosflächenzahl
 TH Traufhöhe
 FH Firsthöhe
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsräume**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
- SD Satteldach (Dächer mit versetzten Putzen gelten als Satteldächer)
- 25° - 38° Dachneigung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume anpflanzen

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: MA-022

"Nordstraße/Massener Hellweg"

M.=1:500