



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO
Im reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Absatz 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungswesens sowie Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Grundflächenzahl**
gemäß § 16; § 17 Absatz 1; § 19 Absatz 4 BauNVO
Nach § 19 Absatz 4 BauNVO werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten, sofern sie nicht aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt sind, auf die Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl in Bezug auf die Stellplatz- und Erschließungsflächen ist um bis zu 50 % zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
gem. § 9 Absatz 2 BauGB und § 18 BauNVO
(1) Für alle Baugebiete beträgt die maximale Traufhöhe 4,00 Meter.
(2) Für alle Baugebiete beträgt die maximale Firsthöhe 8,00 Meter.
(3) Die zulässige Toleranz bei maximal festgesetzten Trauf- oder Firsthöhen beträgt gemäß § 18 Absatz 2 BauNVO ± 10 cm.
(4) Bei Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
Hinweise:
Der Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe (TH bzw. FH) ist die Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten oder geplanten öffentlichen Straßenoberfläche in Höhe der Gebäudemitte.
Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.
- Örtliche Bauvorschriften - Dachaufbauten und Einfriedungen**
gemäß § 8 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absätze 1 und 4 BauO NRW
(1) Dachgauben sind nur in der unteren Dachebene zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zur seitlichen Giebelwand ist ein Mindestabstand von 1,0 Meter zwischen Gaubenaußenseite und Außenkante aufsteigendem Mauerwerk einzuhalten. Bei Doppelhäusern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur Dachgauben in gleicher Form zulässig.
(2) In allen Baugebieten können die privaten Gartenbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken bis 1,50 Meter Höhe eingefasst werden. Alle anderen Einfriedungen sind unzulässig. Private Gartenbereiche können untereinander oder zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken, durch Rankpflanzungen und Sträucher sowie durchgütete Maschendrahtzäune bis 2,0 Meter Höhe eingefriedet werden.
(3) Private Gartenbereiche können untereinander oder zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken, durch Rankpflanzungen und Sträucher sowie durchgütete Maschendrahtzäune bis 2,0 Meter Höhe eingefriedet werden.
(4) Die mit der Bezeichnung gekennzeichnete private Grünfläche ist entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle 109 / 2 durchgängig ohne Öffnungen mit einer 2,0 Meter hohen Einzäunung einzufrieden. Um diese Einzäunung ist eine dichte Abpflanzung mit Strüchmern vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz
5.1. Versickerung von Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken
Das Niederschlagswasser, das in den Baugebieten anfällt, ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 über Mulden-, Rohr-Rigolen- oder Schachtversickerung in den Untergrund zur Versickerung einzuleiten.
Hinweis: Neben der grundsätzlich möglichen Muldenversickerung wird, vor dem Hintergrund der verfügbaren Gartenfläche, eine Rohr-Rigolen- oder Schachtversickerung empfohlen. Gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 müssen bei Gebäuden mit nicht druckwasserabgesicherten Kellern Mindestabstände von 6,0 Metern zu den Versickerungsanlagen eingehalten werden. Die Lage des Grundwasserspiegels ist zu beachten. Der jeweilige Bauherr hat einen entsprechenden Einleitungsantrag gemäß § 7 WHG zu stellen.

- Öffentliche Grünflächen - Maßnahmen**
Im Bereich der mit und gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind je 150 m² ein großkroniger Baum (1. Wuchsordnung; Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-22 cm) und je 100 m² ein mittelkroniger Baum (2. Wuchsordnung; Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Es sind Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.
Großkronige Baumarten (1. Wuchsordnung, Qualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-22 cm):
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Vogelkirsche - Prunus avium
Winterlinde - Tilia cordata
Stieleiche - Quercus robur
Walnuß - Juglans regia
Mittelkronige Baumarten (2. Wuchsordnung, Qualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm):
Feldahorn - Acer campestre
Baum-Häsel - Corylus colurna
Hainbuche - Carpinus betulus
Echte Mehlbeere - Sorbus aria
Eberesche - Sorbus aucuparia
- Öffentliche Grünflächen - Maßnahmen**
(1) Im Bereich der mit gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die ehemaligen Ackerstandorte mit einer standortgerechten Wiesenummischung einzuzäunen. Die Flächen sind als weniger extensiv genutztes öffentliches Grün mit etwas häufigeren Mahdintervallen als Fläche zu entwickeln.
(2) Eine Mahd kann 6 bis 8-mal jährlich erfolgen, jahreszeitliche Einschränkungen sind nicht erforderlich. Das Mähgut ist abzuführen.
- Öffentliche Grünflächen - Maßnahmen**
(1) Im Bereich der mit gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die ehemaligen Ackerstandorte mit einer standortgerechten Wiesenummischung einzuzäunen. Die Flächen sind als weniger extensiv genutztes öffentliches Grün mit Mahdintervallen wie Fläche zu entwickeln.
(2) Eine Mahd kann 6 bis 8-mal jährlich erfolgen, jahreszeitliche Einschränkungen sind nicht erforderlich. Das Mähgut ist abzuführen.
- Öffentliche Grünfläche - Maßnahme**
(1) Im Bereich der mit gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die ehemaligen Ackerstandorte mit einer standortgerechten Wiesenummischung einzuzäunen. Die Flächen sind als weniger extensiv genutztes öffentliches Grün mit geringeren Mahdintervallen als Fläche zu entwickeln.
(2) Eine Mahd kann 2 bis 3-mal jährlich erfolgen, der erste Schnitt sollte nicht vor Mitte Juni und der zweite Schnitt nicht vor Mitte August erfolgen. Das Mähgut ist abzuführen. Eine extensive Beweidung (Schafe) ist ebenfalls möglich.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB
6.1. Private Grünfläche / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Maßnahme
Im Bereich der mit gekennzeichneten privaten Grünfläche sind freiwachsende, 2-3-reihige Hecken aus Straucharten zu pflanzen. Die Randbereiche sind zur Entwicklung eines begleitenden Krautsaumes in der Breite von 2 m freizuhalten. Die Flächen sind gemäß des Entwicklungszieles zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.
Straucharten (Qualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm):
Hundsrose - Rosa canina
Pfaffenhütchen - Eonymus europaeus
zweiflügeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Hartrieegel - Cornus sanguinea
Schneeball - Viburnum opulus
Liguster - Ligustrum vulgare

- Öffentliche Grünfläche / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Maßnahme**
Im Bereich der mit gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll ein Feldgehölz entstehen. Zur Verwendung kommen zur Wahrung des Entwicklungszieles ausschließlich Straucharten. Die Randbereiche sind zur Entwicklung eines begleitenden Krautsaumes in der Breite von 2 m freizuhalten. Die Flächen sind gemäß des Entwicklungszieles zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.
Sträucher (Qualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm):
Hundsrose - Rosa canina
Schlehe - Prunus spinosa
zweiflügeliger Weißdorn - Crataegus laevigata
eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Häsel - Corylus avellana
Hartrieegel - Cornus sanguinea
Schneeball - Viburnum opulus
Liguster - Ligustrum vulgare
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
(1) Im gesamten Plangebiet sind die Fenster und Türen einschließlich Rolllädenkisten aller Gebäudeseltenen derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß mindestens 30 dB - entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II - erreicht.
(2) Im gesamten Plangebiet sind Außenwände und Dächer aller Gebäudeseltenen derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß mindestens 40 dB erreicht.
(3) Im gesamten Plangebiet ist bei Schlafräumen für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern zu sorgen. Eine Öffnung der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht, ist vorzusehen.
Hinweis: Heute übliche Fenster mit der zum Schallschutz notwendigen Verglasung erfüllen diese Anforderung. Die Ausführung mussiger Außenbauwände ist im Regelfall höher.
Hinweise:
Verkehrsrflächen: Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplans. Die Ausgestaltung bleibt der Ausbauplanung überlassen. Die Eintragungen im Bebauungsplan haben ausschließlich informativen Charakter.
Bodendenkmäler: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251 2105-232) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DStSchG).
Flughafen Dortmund: Das Plangebiet befindet sich ca. 7-8 km vom Verkehrsflughafen Dortmund-Wickede entfernt und liegt in der Kontrollzone des Flughafens bzw. im An- und Abflugsektor für Instrumentenflüge. Mit Fluglärmwirkungen ist daher zu rechnen, die nach den von der Luftfahrtbehörde anzuwendenden Kriterien zumbar sind. Die Luftfahrtbehörde hat keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen Lärmwirkungen vorzugehen.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB § 1 Absatz 1 und 2 BauNVO)**
WR Reines Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
0,5 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
TH Traufhöhe als Höchstgrenze gem. § 18 BauNVO, Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten oder geplanten öffentlichen Straßenoberfläche in Höhe der Gebäudemitte.
FH Firsthöhe als Höchstgrenze gem. § 18 BauNVO, Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten oder geplanten öffentlichen Straßenoberfläche in Höhe der Gebäudemitte.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o offene Bauweise gem. § 22 Absatz 2 BauNVO
Baugrenze § 23 Absatz 3 BauNVO
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
 Verkehrsberuhigter Bereich
F + R Fuß- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie

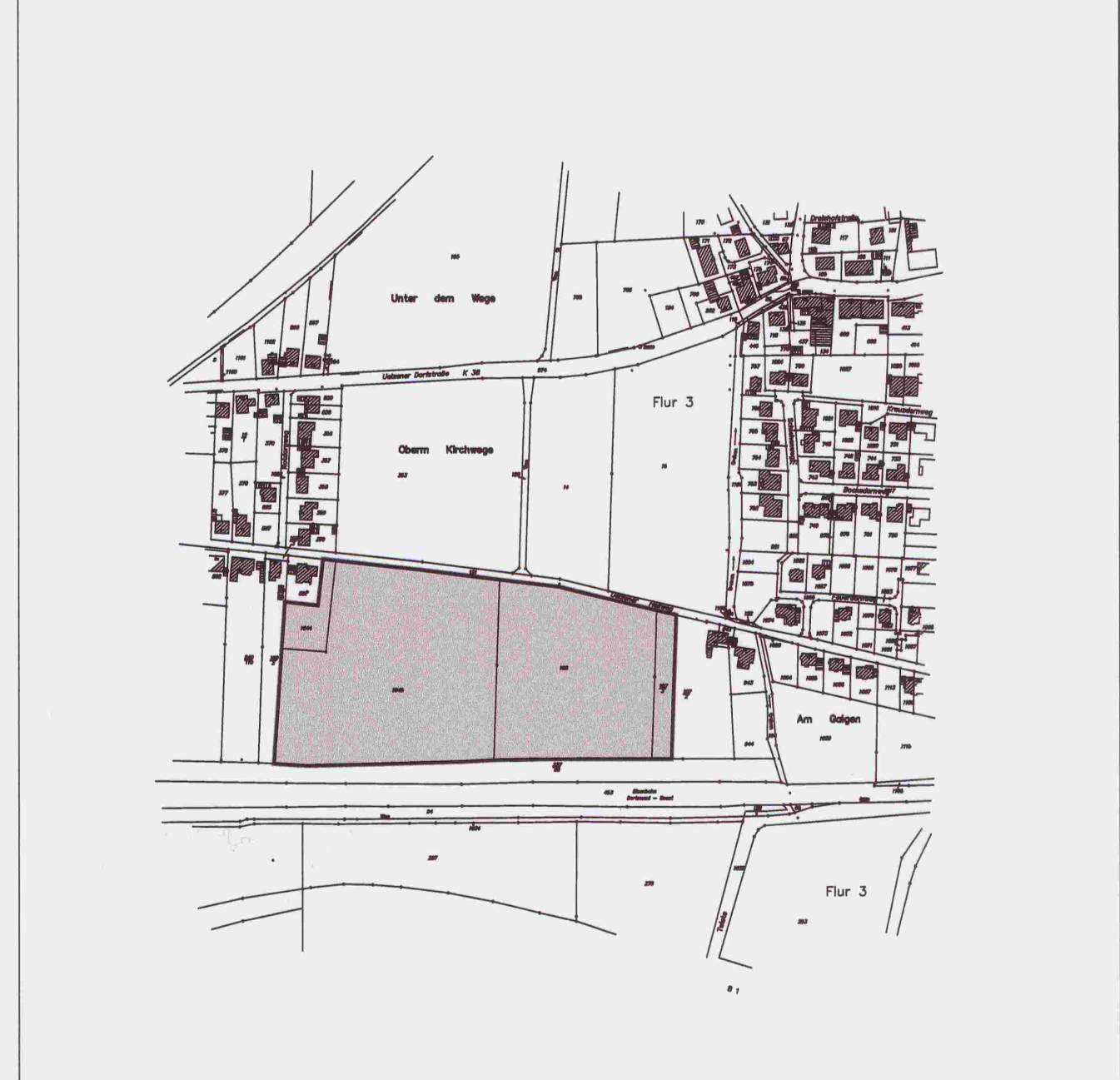
- Grünflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)**
 Private Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung:
 Versickerung von Niederschlagswasser gem. (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Rechtsgrundlage

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 668 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berechtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit der 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).
Bauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 12.10.1995 (GVBl. NW, Nr. 64, S. 982), geändert am 09.05.2000 (GVBl. NRW. S. 439)
Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
Stand der Katasterkarte: April 2001
Unna, den 24.10.2001
Kreisvermessungsdirektor
Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden von
Architektengruppe STADTRAUM
Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Pohl
Dipl.-Ing. Bernd Strey
Dipl.-Ing. Martin Rogge
Münster/ Düsseldorf
aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Düsseldorf, den 24.10.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Öffentliche Auslegung, Anhörung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgten vom
Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASW der Stadt Unna am 24.10.2001 in der Zeit vom 25.10.2001 bis 30.10.2001 öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.
Unna, den 24.10.2001
Erneute Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat in dieser neuen Planfassung nach Beschluß durch den ASE der Stadt Unna am in der Zeit vom erneut öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Absatz 3 BauGB.
Unna, den

Bestandteile dieses Planes sind
1. Textliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Gestalt, Festsetzungen gem. Landesbauordnung NRW
4. Begründung gem. § 9(8) BauGB
5. Eigentümerverzeichnis
6. Schalltechnisches Gutachten
7. Begründungsplan
Aufstellungsbeschuß
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASW der Stadt Unna am 24.10.2001 beschlossen.
Unna, den 24.10.2001
Bekanntmachung Aufstellungsbeschuß
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.10.2001.
Unna, den 24.10.2001
Satzungsbeschuß
Der Rat der Stadt Unna hat gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 24.10.2001 als Satzungsbeschuß beschlossen.
Unna, den 24.10.2001
Bekanntmachung Satzungsbeschuß
Der Satzungsbeschuß zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 25.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 24.10.2001

ÜBERSICHTSPLAN



STADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UE 5.3
"Wohnpark Uelzen III"

Stand: August 2001