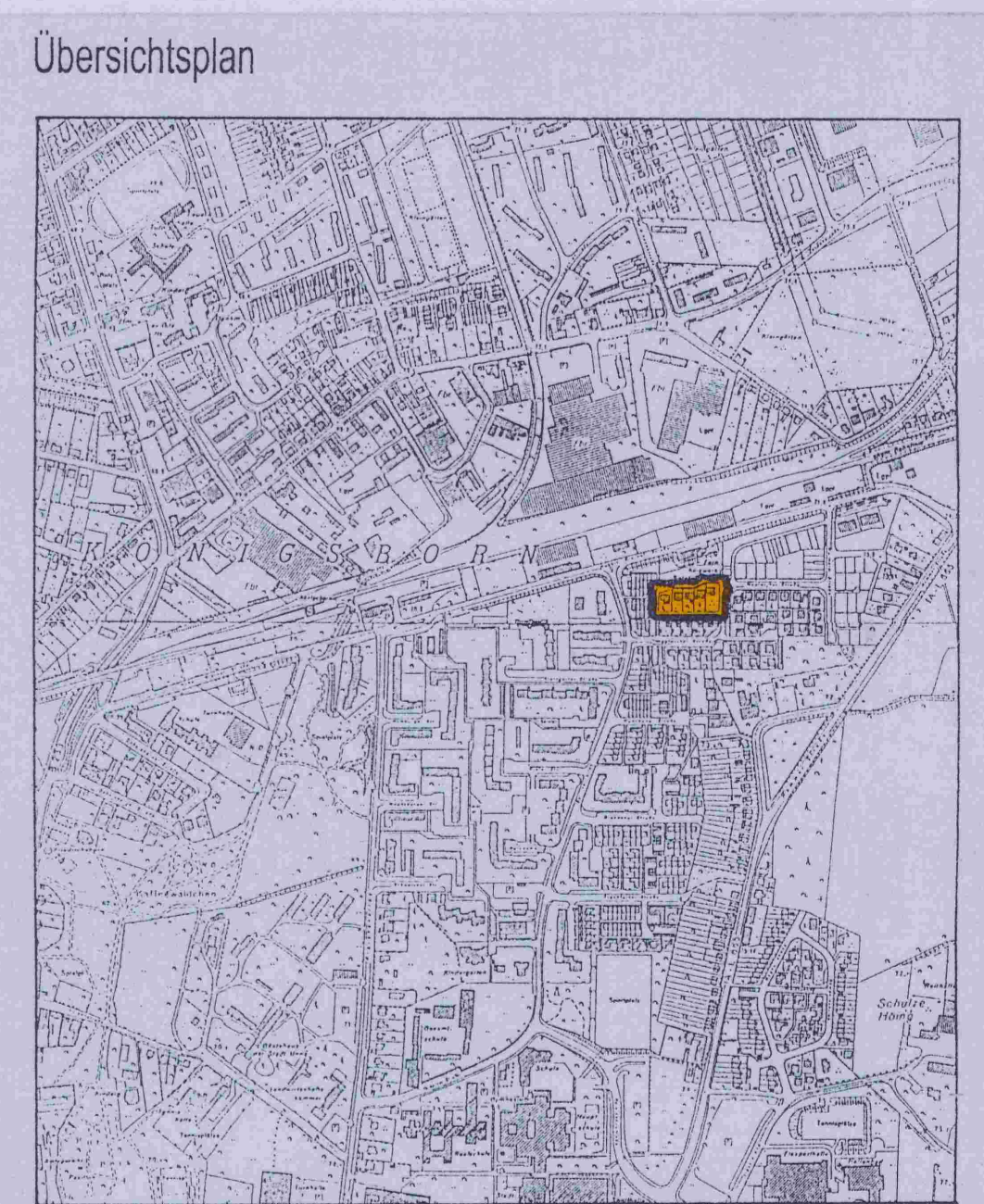


- Textliche Festsetzungen**
- I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO**
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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**
- Höhenentwicklung baulicher Anlagen
 - Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.
 - Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage bis zum obersten Dachabschluss.
- III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO**
- Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
 - Auf dem mit abweichender Bauweise festgesetzten Flächen sind die Gebäude als Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand zu errichten. Ausnahmsweise können die Gebäude auch in offener Bauweise als Einzelhäuser errichtet werden.
 - Unselbstständige bauliche Anlagen in Form von Treppenhäusern, vorgelagerten Nebenräumen oder Wintergärten dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis 2,00 m überschreiten. An den vorderen und hinteren Grundstücksgrenzen muß mit Grenzabstand gebaut werden.
- IV Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- Stellplätze und Garagen sind auf den Flurstücken 852, 853, 854 und 855 nicht zulässig.
- V Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- Pro Gebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- VI Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Dächer
 - Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 45° zulässig. Bei winkelförmigen Gebäuden darf der zum Garten ausgerichtete Gebäudeteil, wenn er eine abweichende Breite zum Hauptgebäude aufweist, ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung und Firsttrichtung erhalten, wenn dadurch eine einheitliche Firsthöhe erzielt werden kann.
 - In den Dachflächen der Hauptgebäude, die an Gärten und Höfen benachbarter Grundstücke grenzen, sind Gauben, Zwerchgiebel, Negativgauben, Dachterrassen und Dachflächenfenster nicht zulässig.
 - Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel, die an der Gebäudeseite zu Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind nur zulässig, wenn sie 40 % der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
 - Der Dremmel darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Der Dremmel wird gemessen an der Außenkante der Außenwand eines Gebäudes zwischen der Oberkante Rohbau-Dachgeschloßfußboden und dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut.

- Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.
- Als Dachdeckung der Wohnhäuser sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rot bis rotbraunem Farbton, entsprechend den RAL - Farben 2001, 2002, 3000, 3011, 3013, 8012, 8015, 8016 sowie 8017 zulässig. Von der zeichnerisch festgesetzten Hauptfirsttrichtung dürfen untergeordnete Dächer (Zwerchhäuser, Dächer von Anbauten und Nebengebäuden) abweichen.
- Fassaden**
- Als Fassadenmaterial der Hauptfassade sind Ziegel und Putz zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit glänzender Oberfläche wie Fliesen und Metall zulässig.
- Ziegelfassaden sind in ihrer Farbgebung den RAL - Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012 entsprechenden roten bis rotbraunen Farbblöcken anzupassen.
- Putzfassaden sind in ihrer Farbgebung den RAL - Farben 1013, 1014, 7035, 7047, 9001, 9002 und 9028 entsprechenden weißen bis grauen Farbblöcken anzupassen.
- Holzfassaden sind als naturbelassene oder hell lasierte Flächen in Kombination mit hellen Putzflächen auch als dunkle Verbletternungen zulässig.
- Anliegendergrenzende Gebäude sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich, das heißt aufeinander abgestimmt auszubilden.
- Neue Fensterformate sind in ihren Proportionen an die vorhandenen Formate anzupassen.
- Die Konstruktion von Balkonen und Wintergärten an straßenseitigen Gebäudeteilen ist in leichter Bauweise aus Holz, Stahl oder Aluminium herzustellen.

<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1998</p> <p>Stand der Katasterkarte Dezember 1998 Unna, den 24.09.1999</p> <p><i>Börsge</i> Kreisvermessungsrätin</p>	<p>Erarbeitung des Planentwurfes</p> <p>Unna, den 14.01.2000</p> <p><i>Wilfried Bögel</i></p>	<p>Aufstellungsbeschuß</p> <p>Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Unna am 08.09.1999 beschlossen.</p> <p>Unna, den 08.09.1999 Der Bürgermeister</p> <p><i>Umsch</i></p>	<p>Rechtsgrundlage</p> <p>§ 7 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW s. 666 / SGV NW 2023).</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt 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).</p> <p>Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV - 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).</p> <p>Bauordnung für Nordrhein - Westfalen (Bau NW) in der Fassung vom 12.10.1995 (GVBl. NW, Nr. 64, S. 962).</p>	<p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeindegrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Vorhandene Gebäude mit Hausnummern <p>Verbindliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grenzen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Baulinie Baugrenze Grenze der Verkehrsflächen <p>Flächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkehrsfläche Öffentlicher Fuß- und Radweg <p>Verbindliche Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet 	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> II Zahl der Vollgeschosse (Zwingend) III Zahl der Vollgeschosse (Höchstzulassung) 0,4 Grundflächenzahl 0,4 Geschosflächenzahl <p>Bauweise und äußere Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> o offene Bauweise g geschlossene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig Hausgruppen F Flachdach SD/WD Satteldach- oder Walmdach Firsttrichtung Dachneigung <p>a Besondere Bauweise, hier Gartenhofbauweise gem. § 22 (4) BauNVO als Winkelhäuser mit ein- bis zweisäuliger Grenzbebauung</p> <p>b2 Halboffene Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die Bauten sind jeweils an einer Seite als Grenzbebauung zuzurechnen</p> <p>Nebenanlagen außer Garagen sind im Wohngebiet nicht zulässig, soweit sie nicht der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, sowie der Ableitung von Abwasser dienen</p> <p>Im WR Gebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig. Im WA Gebiet nur an der Stelle der Leistung</p> <p>Soweit Garagen nicht zwingend festgesetzt sind, ist deren Errichtung nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Sichtflächen sind oberhalb von 0,70 m Höhe von Sichthindernissen freizuhalten.</p>
<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB am 11.09.1999 beteiligt worden.</p> <p>Unna, den 11.09.1999 Der Bürgermeister</p> <p><i>Umsch</i></p>	<p>Bürgerbeteiligung</p> <p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 08.09.1999</p> <p>Unna, den 08.09.1999 Der Bürgermeister</p> <p><i>Umsch</i></p>	<p>Offenlegung</p> <p>Die Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den Rat der Stadt Unna in der Zeit vom 08.09.1999 bis 11.09.1999 einschließlich gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Unna, den 08.09.1999 Der Bürgermeister</p> <p><i>Umsch</i></p>			
<p>Bekanntmachung Satzungsbeschuß</p> <p>Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diese Bebauungsplanänderung am 11.09.1999 als Satzung beschlossen.</p> <p>Unna, den 11.09.1999 Der Bürgermeister</p> <p><i>Umsch</i></p>	<p>Satzungsbeschuß</p> <p>Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diese Bebauungsplanänderung am 11.09.1999 als Satzung beschlossen.</p> <p>Unna, den 11.09.1999 Der Bürgermeister</p> <p><i>Umsch</i></p>	<p>Bekanntmachung Satzungsbeschuß</p> <p>Der Satzungsbeschuß zu dieser Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 (3) BauGB am 11.09.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Unna, den 11.09.1999 Der Bürgermeister</p> <p><i>Umsch</i></p>			



STADT UNNA
Bebauungsplan : 4. Änderung UN 11 „Berliner Allee“

