

- ### Planzeichenerklärung Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Fläche für die Abfallentsorgung Standort für Altglas- und Altpapiercontainer
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,8 Geschosflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 III Zahl der Vollgeschosse zwingend
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 FH max. 11 m Firsthöhe als Höchstmaß
 TH 6,0-7,0 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
 Baugrenze
 o offene Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Pkw-Sperre Durchfahrt für Pkw baulich nicht möglich
 Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt
 - Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 Fläche für die Abfallentsorgung Standort für Altglas- und Altpapiercontainer
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)**
 Bäume erhalten
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4
 - Örtliche Bauvorschriften**
 FD Flachdach
 10-28° zulässige Dachneigung eines geneigten Dachs

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der mittleren Höhe des natürlichen Geländes (= 74,00 m ü NN) bis zum obersten Dachabschluss. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der mittleren Höhe des natürlichen Geländes (= 74,00 m ü NN) bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufen-seitigen Mauerwerks. Bei Staffelgeschossen, die um mindestens 2 m hinter die vordere Bauflucht zurückspringen, gilt die Oberkante des Wandabschlusses der Hauptfassade als Traufe.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1 Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasterformen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser durch andere technische Einrichtungen versickert oder in die Gartenflächen auf dem Grundstück abgeleitet wird.

3. Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
 gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Flächen und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB

4.1 Zum Schutz der Freibereiche im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Hammer Straße ist in dem mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Bereich ein 3 m hoher Lärmschutzwand/-wand zu errichten.
 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2, 3) sind die Grundrisse so zu gestalten, dass lärmempfindliche Räume insbesondere Schlafräume möglichst zur Lärmabgewandten der Bebauung angeordnet werden.
 Darüber hinaus werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.

Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Kennzeichnung im B-Plan	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _w res des Außenbauteils in dB	
			Bettenräume in Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	56-60	35	30	
III	61-65	40	35	
IV	66-70	45	40	

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w res zu berücksichtigen.

erforderliches R _w res des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3
45	40	4

Für Schlafräume in Wohnungen ist - zum Zwecke einer ausreichenden Lüftung und Sicherung der Nachtruhe - an den mit der Ziffer 4 und 4 gekennzeichneten Fassaden zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht. Bei Bettenräumen in Sanatorien und Pflegeheimen ist auch an den mit der Ziffer 4 gekennzeichneten Fassaden eine unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht. Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

5.1 Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecke einzufassen. Je 4 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Stamm in 1,0 m Höhe muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18-22 cm haben.

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

6.1 Die mit einem Pflanzhaltungsgebot gekennzeichneten Gehölzbestände und Einzelbäume sind zu erhalten.

6.2 Bei Beseitigung von geschützten Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. 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). Es wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Unna verwiesen.

Hinweise

1. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG des Verkehrsflughafens Dortmund. 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.

2. Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabengebiet

Bodenschutz/Altlasten des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.

3. 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 (§§ 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).

4. 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 WHG). Bei der Errichtung von Kellern sind - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

5. Für die Verwertung und den Einbau von mineralischen Reststoffen und Recycling-Baustoffen als Tragschichtmaterial für Straßen, Wege und Stellplatzanlagen ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis begonnen werden.

6. Für die Verwertung und den Einbau von mineralischen Reststoffen und RC-Baustoffen sowie umgelagerten Bodenmaterialien für den zu errichtenden Lärmschutzwall ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

7. Versicherungsmaßnahmen sind im Detail mit dem Kreis Unna abzustimmen. Ggf. ist eine Genehmigung der Einleitung des Grundwasser nach § 7 WHG erforderlich wird.

8. Wenn im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) unmittelbar parallel zur L. 665 ein Lärmschutzwall aufgeschüttet wird, ist eine Lärmschutzwand errichtet wird, sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen.

Kennzeichnungen

Hinweis auf § 9(5) Nr. 2 BauGB
 Unter der Fläche des Plangebietes ging der Bergbau um.

Bestandteile dieses Planes sind

- 1. Begründung gem. § 9 (9) BauGB
- 2. Schalltechnisches Gutachten

Rechtsgrundlage

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866;GV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur finanziellen Entlastung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen (EntlKommG) vom 29.04.2003 (GV NRW 2003, S. 254).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

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).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerordnung 1990 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 (GV NRW, S. 256).

Planunterlagen
 Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: September 2003
 Unna, den 14.10.2003

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 11.11.2003

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna am 07.05.2003 beschlossen.
 Unna, den 11.11.2003

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschlusses wurde gem. § 2 (1) BauGB am 22.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht
 Unna, den 11.11.2003

Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 11.11.2003

Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterungen der Planungen mit den Bürgern gem. § 3 (1) BauGB wurde verzichtet, weil sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.
 Unna, den 11.11.2003

Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna hat am 09.05.2003 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 30.05.2003 bis 30.06.2003 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
 Unna, den 11.11.2003

Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna hat am 16.07.2003 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 04.08.2003 bis 12.09.2003 gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
 Unna, den 11.11.2003

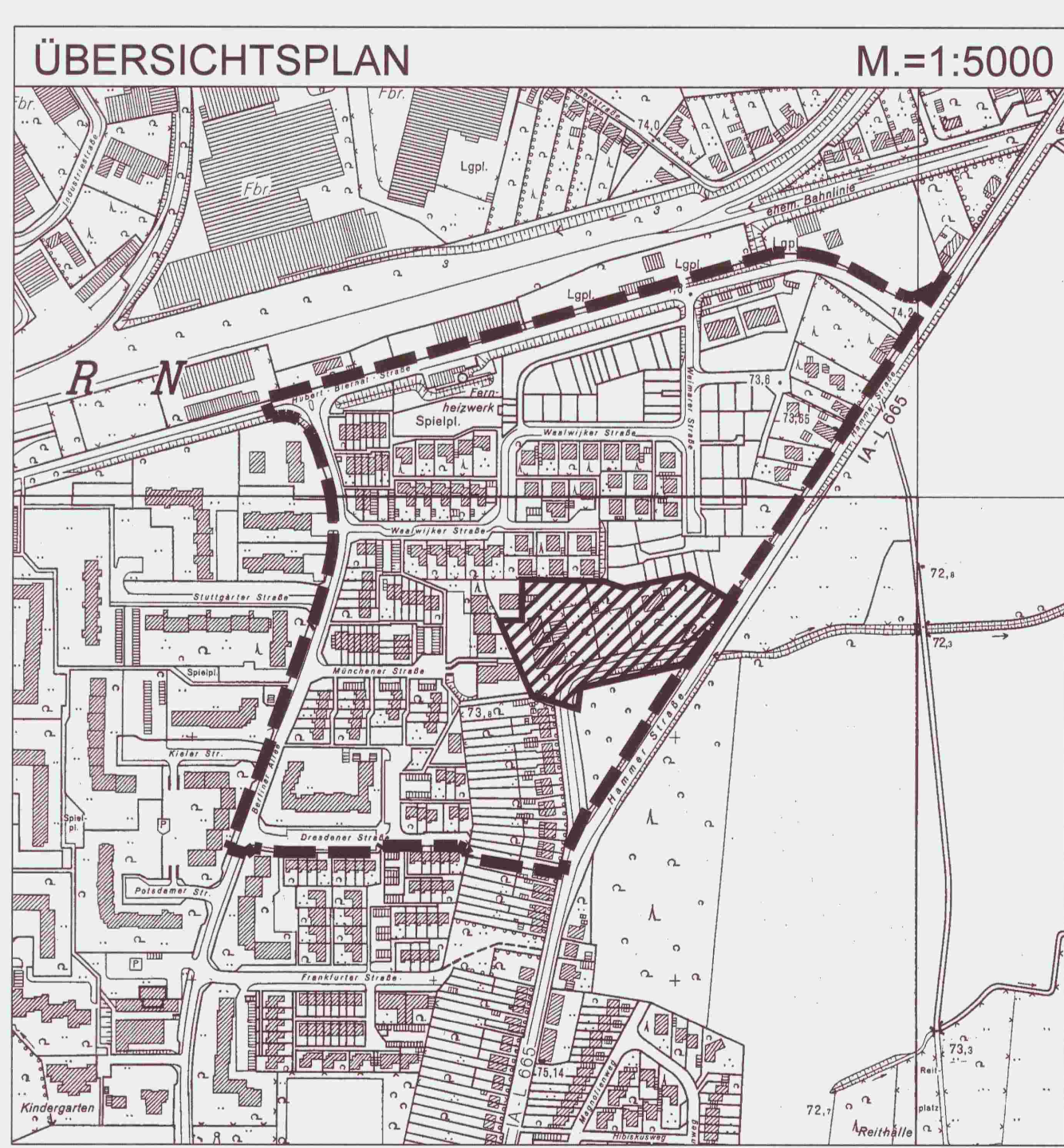
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 16.10.2003 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 11.11.2003

Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 11.11.2003

Der Bürgermeister



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN11

"Berliner Allee" 5. Änderung

M.=1:500