

Rechtsgrundlage
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023).
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 01.03.2000 (GVBl. NW, Nr. 16, S. 256).

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stand der Katasterkarte: Juni 2001
Unna, den 17.07.2001

Ross
Kreisvermessungsdirektor

Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Leipki
Der Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB erfolgten in der Bürgerversammlung am 18.09.2000.

Weidner
Der Bürgermeister

Bestandteile dieses Planes sind

- Textliche Festsetzungen
- Hinweise
- Gestalterische Festsetzungen gem. Landesbauordnung NW 2023.
- Begründung gem. § 9(8) BauGB
- Eigentümerverzeichnis
- Schalltechnisches Gutachten
- Begründungsplan

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASE der Stadt Unna am 21.06.2000 beschlossen.
Unna, den 07.01.2002

Weidner
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.09.2000 im Amtsblatt der Stadt Unna
Unna, den 07.01.2002

Weidner
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 13.12.2001 als Satzung beschlossen.
Unna, den 07.01.2002

Weidner
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 21.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 07.01.2002

Weidner
Der Bürgermeister

Planzeichenerläuterung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
siehe textl. Fests. Nr. 1.1

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21a BauNVO)
siehe textl. Fests. Nr. 2 - 3

- 0,4 Grundflächenzahl
- ⊙(0,4) Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,5 m maximal zulässige Traufhöhe
- FH 9,0 m maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

5. Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
siehe textl. Fests. Nr. 4

- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Einzelbäumen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ⊙ Bezugspunkt in N.N. für First- u. Traufhöhe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 7. Örtliche Bauvorschriften**
- SD nur Satteldächer zulässig
- 35-42° zulässige Dachneigung
- Hauptflrichtung

Hinweise

- 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. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
- 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.
- 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).
- Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugesektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärmwirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

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 Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, 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
Der Bezugspunkt für die jeweilige Höhenbegrenzung ist die dem geplanten Gebäude bzw. Gebäudeteil nächstgelegene durch Planeintrag gekennzeichnete Höhe in N.N. über Meeresspiegel als maßgebliche Höhe der geplanten Erschließungsanlage. Abweichungen von bis zu 0,50 m zwischen Planung und späterem Ausbau können berücksichtigt werden.
2.2.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in den allgemeinen Wohngebieten auf eine Höhe von maximal 9,0 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss. Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte.
2.2.2 Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den allgemeinen Wohngebieten auf eine Höhe von maximal 4,5 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks. Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

3.1 Garagen und Stellplätze
Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen in Höhe der überbaubaren Flächen zulässig. Es dürfen höchstens zwei Garagen nebeneinander errichtet werden. Garagen dürfen ausnahmsweise gem. § 31 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden.

3.2 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 Bereich zwischen vorderer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze zulässig.

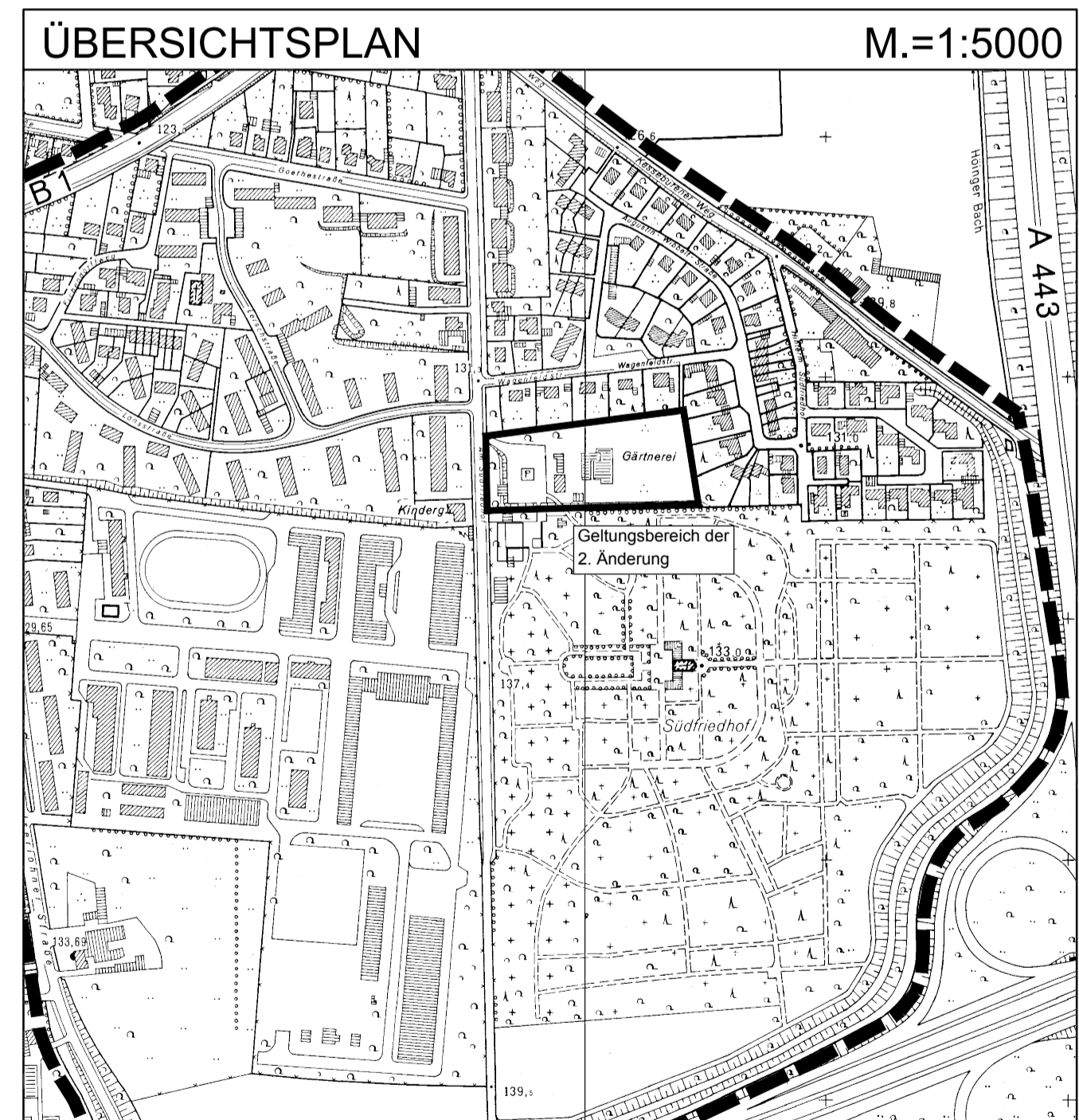
4. Pflanzbindungen
gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Darüber hinaus sind alle Einzelbäume, die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Unna erhaltenswert sind, sind zu unterhalten und zu pflegen. Bei Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende 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).

5. Örtliche Bauvorschriften
gem. § 95 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

5.1 Dächer
5.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten sind als Satteldächer ohne abgewaltete Giebel mit einer Dachneigung von 32 - 45° auszuführen. Dächer untergeordneter Gebäude und Nebengebäude dürfen hiervon abweichen.
5.1.2 Die Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen. Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit matterm Zinkblech einzudecken.
5.1.3 Geneigte Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.
5.1.4 Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Einzelhauses, eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.
5.1.5 Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchgiebels darf 40% der Traufhöhe bei einem Gebäude nicht überschreiten. Dachgauben sind als Einzelgauben in einer Breite von max. 1,5 m und als Doppelgauben in einer Breite von max. 2 m zulässig.

5.2 Fassade
5.2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rot bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig, ausgeschlossen sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie Fliesen, Kupfer oder Aluminium.
5.2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

5.3 Einfriedigungen
Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken oder eingegrünte Zäune zu verwenden. Die Hecken sind in einer Endhöhe von bis zu 180 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen.



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN 23

"Am Südfriedhof"

2. Änderung

M.=1:500