



- Planzeichenerklärung Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Nachrichtliche Kennzeichnungen
6. Sonstige Planzeichen
7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
8. Nachrichtliche Übernahme

**Rechtsgrundlagen**  
 Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Stand der Katasterkarte: 01.02.2014  
 Unna, den 30.09.2016  
 gez. Bürger  
 Kreisvermessungsdirektorin

**Nutzungsschablone**  
 Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO, § 22 BauNVO, § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Baugebiet	Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)	Dachneigung	Dachform
MI-1	g	1	2,2	III-IV	9,0 - 10,0 m	13,5 - 17,5 m	30° - 50°	SD, MD, KWD, WD
MI-2	g	1	2,2	III-IV	9,0 - 12,5 m	13,5 - 17,5 m	30° - 50°	SD, MD, KWD, WD
MI-3	g	1	2,2	III-IV	9,0 - 12,5 m	13,5 - 17,5 m	30° - 50°	SD, MD, KWD, WD
MI-4	g	1	1,6	II	max. 6,5 m	max. 12,0 m	30° - 50°	SD, MD, KWD, WD
MI-5	g	1	1,6	II	max. 7,5 m	max. 13,5 m	30° - 50°	SD, MD, KWD, WD
MI-6	g	1	2,2	III-IV	7,5 - 10,5 m	11,5 - 15,0 m	30° - 50°	SD, MD, KWD, WD

- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**  
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 BauNVO
  - Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**  
 In den Mischgebieten MI-1 bis MI-6 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.  
 In den Mischgebieten MI-1 bis MI-6 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.
  - Vergnügungstätten und Sex-Shops**  
 In den Mischgebieten MI-1 bis MI-6 sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten und Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:  
 1. Spiel- und Automatenhallen sowie Erweiterungen bereits bestehender Spiel- und Automatenhallen.  
 2. Nachtlokale und Vorführ- sowie Geschäftsräume, deren Zweck auf die arstellung mit sozialem Charakter ausgerichtet ist,  
 3. Wettbüros,  
 4. Swinger-Clubs,  
 5. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Angebot an Sex- und Erotikartikeln (Sex-Shops).
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO  
 Stellplätze, Garagen und Carports sind im vorderen, zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen, 15 m breiten Grundstücksbereich nicht zulässig; die Breite ist rechteckig von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zu bemessen.  
 Ausnahmeweise sind Stellplätze, Garagen und Carports in diesem Bereich zulässig, wenn es sich um die Herstellung bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze handelt, die Herstellung an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist und diese sich dem Hauptgebäude unterordnen.
  - Ortsfeste Mobilfunksendemasten**  
 In den Mischgebieten MI-1 bis MI-6 sind ortsfeste Mobilfunksendemasten gem. § 1 Abs. 5, 9 und 9 BauNVO als gewerbliche Hauptanlagen nicht zulässig. Ortsfeste Mobilfunksendemasten als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
  - Werbeanlagen**  
 In den Mischgebieten MI-1 bis MI-6 sind Werbeanlagen als gewerbliche Hauptanlagen (Fremdwerbung) gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.

- Überbaubare Grundstücksfläche**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 23 BauNVO  
 Die festgesetzte Baulinie gilt nur für die bauliche Nutzung im Untergeschoss / Garagengeschoss.  
 In den darüber liegenden Geschossen ist die festgesetzte Baugrenze maßgebend.
- Abstandflächen**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB  
 Im Geltungsbereich sind vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen zulässig.  
 In den festgesetzten Mischgebieten MI-1 bis MI-6 sind Abstandflächen entsprechend einem Kerngebiet anzusetzen.
- Örtliche Bauvorschriften**  
 gem. § 86 BauO Abs. 4 NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB  
 1. **Dächer**  
 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Mansard- oder (Krüppel)Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 30° und max. 50° zu errichten.  
 1.2 Die Dacheindeckung der Gebäude ist mit roten oder anthrazit bis grauen, nicht glänzenden Platten auszuführen. Matt engoblierte Dachziegel sind zulässig. Die Dacheindeckung von Anbauten oder Nebengebäuden ist an die des Hauptgebäudes anzupassen.  
 1.3 Unterschiedliche Gauenformen sind auf der Dachfläche nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in/über mehrere Ebenen sind ebenfalls unzulässig.  
 1.4 Dacheinschnitte sind nur auf den nicht zur Straßenseite orientierten Dachflächen zulässig. Ausnahmeweise sind Dacheinschnitte auf den zur Straßenseite orientierten Dachflächen zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.  
 2. **Fassaden**  
 2.1 Materialien mit glänzenden, glasierten oder stark reflektierenden Oberflächen wie Fliesen, Kupfer oder Aluminium sind mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen für Gebäudefassaden nicht zulässig.  
 3. **Solarenergieanlagen**  
 3.1 Photovoltaische und solarthermische Anlagen sind auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baudenkmalern und als erhaltenswert eingestuft Gebäuden nicht zulässig.  
 3.2 Auf den übrigen Gebäuden sind photovoltaische und solarthermische Anlagen nur zulässig, wenn sie von keiner öffentlichen Verkehrsfläche wahrnehmbar sind. Ausnahmeweise sind sie auch zulässig, wenn die Anlagen unauffällig in die Dachhaut integriert sind und die historische Dachlandschaft nicht stören.

- Hinweise**
- Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesehen 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 ausgebaut werden.
  - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten; aber auch Zeugnisse menschlicher und/oder pflanzlicher 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 (Tel.: 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
  - Werden im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) Bodenunreinigungen oder gesundheitliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 372769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
  - Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Gelände-modellierungen, Keilerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
  - Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugssektors 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.
  - Die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellten Baudenkmalern, denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäude stellen keine abschließende Liste der Baudenkmalern und denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäude dar. Für die Beurteilung von Bauvorhaben an Baudenkmalern, denkmalwerten und erhaltenswerten Gebäuden sind zusätzlich zu diesem Bebauungsplan weitere Rechtsgrundlagen hinzuzuziehen.
  - Das Plangebiet befindet sich nicht in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Weist jedoch bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleisigungsdienst über das Ordnungsamt der Kreisstadt Unna zu verständigen.
  - Vor Installation einer Solarenergieanlage oder jeglicher anderer Energieeinspeisungsanlagen ist immer eine Netzverträglichkeitsprüfung der Stadtwerke Unna GmbH erforderlich. Die Möglichkeit zur Energieeinspeisung muss in jedem Einzelfall geprüft werden.
  - Baumstandorte sind - soweit nicht anderweitig durch Festsetzung geregelt - so auszuwählen, dass ein ausreichender horizontaler Abstand (i. d. R. von mindestens 2,50 m, im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen) zwischen Baumachse und der Außenkante vom im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Ver-/Entsorgungsleitungen eingehalten wird, sodass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, sind zu beachten.

**Kennzeichnungen**

Hinweis auf § 9 (5) Abs. 2 BauGB  
 Unter der Fläche des Plangebietes ging der Bergbau um. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld "Konsolidierter Alter Heilweg". Eigentümerin dieses Bergwerkfeldes ist die Litterluse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.  
 Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Plangebiet ist nichts bekannt.



**KREISSTADT UNNA**  
 BEBAUUNGSPLAN: UN-29  
 "Eulenstraße"  
 3. Änderung  
 M.= 1:500