

Rechtsgrundlage
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, SGV.NRW S. 2023), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

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

Stand der Katasterkarte: Januar 2006
Holzwickede, den 30.06.2006

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.
Unna, den 05.07.2006

Leipski
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 08.12.2004 beschlossen.
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 10.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 01.02.2005 in Form einer Bürgerversammlung.
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom bis
Unna, den

Der Bürgermeister, in Vertretung
Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 25.01.2006 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 14.02.2006 bis zum 14.03.2006 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 14.06.2006 als Satzung beschlossen.
Unna, den 06.07.2006

Kolter
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 11.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 02.08.2006

Kolter
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -11 BauNVO
- 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, Gartenbetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -21 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen**
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in den Wohngebieten WA 1 und 2 auf eine Höhe von maximal 11,5 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den Wohngebieten WA 1 und 2 auf eine Höhe von maximal 6,8 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks.
Bei geplanten Straßen ist die Höhe der Straße zu ermitteln durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan durch Planeintrag gekennzeichneten Höhenbezugspunkten.
Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbautiefe der Straße von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen in Form von Gartenläuben, 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. In den als private Grünfläche festgesetzten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
In den Bereichen mit der Kennzeichnung (X) sind im Obergeschoss Fenster von Schlafräumen in den Fassaden mit Ausrichtung zur Lärmquelle zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Diese Fenster dürfen nicht zu öffnen sein.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Dächer**
Die Dächer der Hauptbaukörper in den Wohngebieten sind als Satteldächer auszuführen. Auch gegeneinander versetzte Pultdachformen sind zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder

- Nebengebäude dürfen hiervon abweichen.
- Die Dächer sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen oder rötlichen Pfannen auszuführen.
- Geneigte Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.
- Unterschiedliche Gaubenformen auf der Dachfläche sind nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.
- Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchgiebels darf 50% der Traufhöhe bei einem Gebäude nicht überschreiten. Dachgauben sind in einer Breite von max. 2,5 m zulässig.
- Fassade**
2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

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. § 1 a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
- Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen, Auffüllungen mit höheren Anteilen von Fremdbestandteilen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabengebiet Bodenschutz / Altlasten des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit ihm abzustimmen. Schlackenester oder sonstige Kontaminationen sind unter gutachterlicher Begleitung zu entfernen.
- 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 (gem. §§ 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 Abflusses für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. 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.
- Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist die Verwendung von Recyclingbaustoffen zur Herstellung von Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung nicht zulässig. Es sind nur unbelastete natürliche Materialien (Natursteinschotter etc.) zu verwenden. Die Verwertung von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, grundsätzlich nicht zulässig.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschosflächenzahl
TH maximale Traufhöhe
FH maximale Firsthöhe
II maximal 2 Vollgeschosse

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

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Hauptfirststrichung

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Private Grünfläche

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GST)

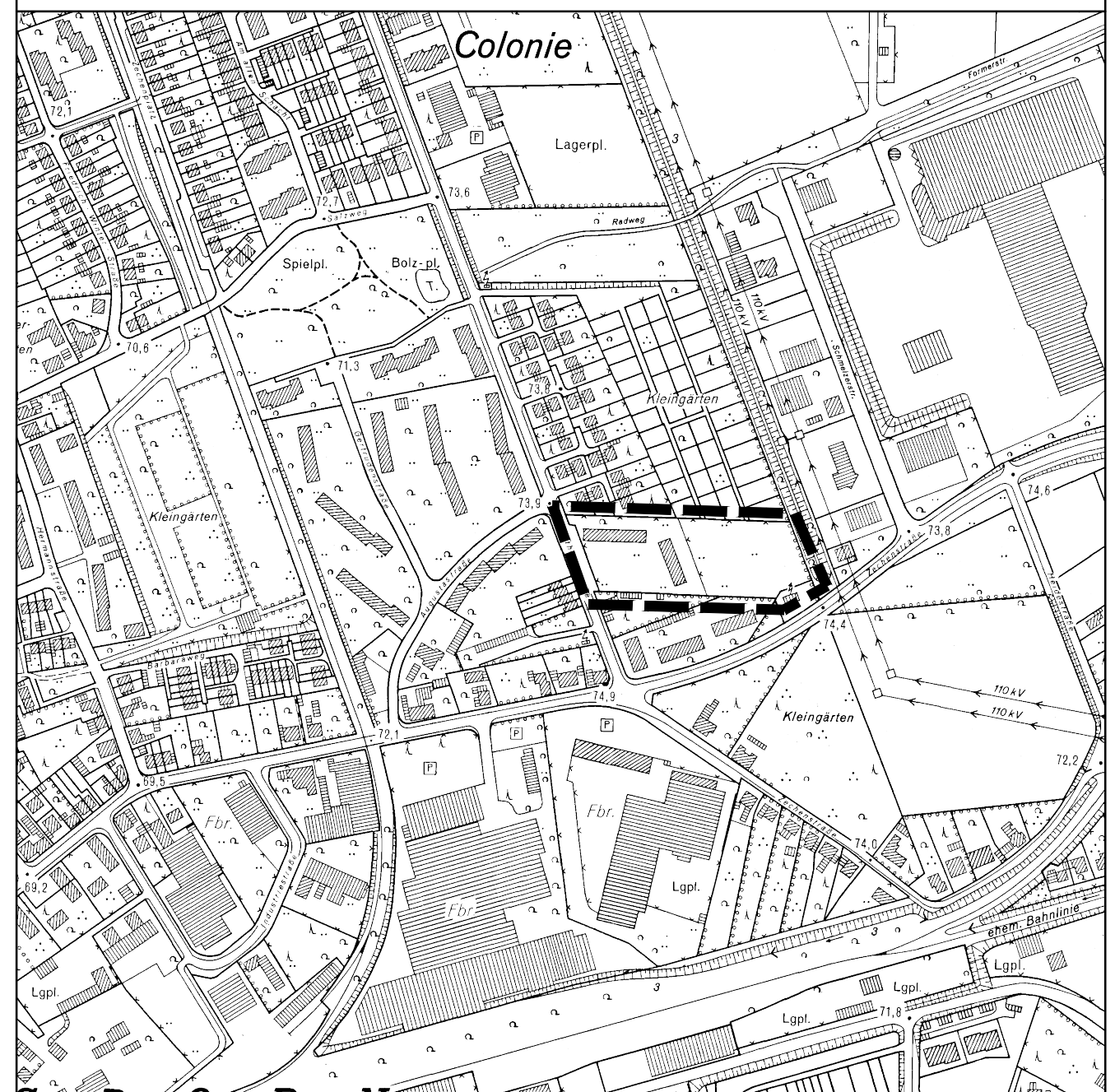
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenbezugspunkt über NN

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN-30

"Heidestraße", 1. Änderung im vereinfachten Verfahren

M.=1:500

