



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 (Planzeichenverordnung 1990 PlanV 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 Planunterlagen entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: März 2007
Unna, den 08.04.2009

gez. Börger
Kreisobervermessungsamt

Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsausschuss Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Kreisstadt Unna, den 15.04.2009
gez. Leipski

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna am 15.03.2006 beschlossen.
Kreisstadt Unna, den 15.04.2009

Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 16.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Kreisstadt Unna, den 15.04.2009

Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am 29.01.2008 im Rathaus der Stadt Unna.
Kreisstadt Unna, den 15.04.2009
Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 28.05.2008 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 02.07.2008 bis zum 12.08.2008 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Kreisstadt Unna, den 15.04.2009

Der Bürgermeister,
in Vertretung
gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 11.12.2008 als Satzung beschlossen.
Kreisstadt Unna, den 15.04.2009

gez. Kolter
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 16.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Kreisstadt Unna, den 15.04.2009

gez. Kolter
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	7. Sonstige Planzeichen
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	SD Satteldach (Dächer mit versetzten Putzen gelten als Satteldächer) Dachneigung 28° - 35° Fristrichtung
0,4 0,8 TH FH II	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbieten (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	Straßenbegrenzungslinie
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Unna (1) und der Hinterleger (2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Höhenbezugspunkt ü. NN
Verkehrsbenutzter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Zweckbestimmung Spielplatz

Textliche Festsetzungen UN 37, 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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 nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und 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 der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf eine Höhe von maximal 10,0 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straße mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf eine Höhe von maximal 7,0 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straße mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante der Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufständigen Mauerwerks.
Bei geplanten Straßen ist die Höhe der Straße zu ermitteln durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan durch Planietrag gekennzeichneten Höhenbezugspunkten.
Abweichungen von bis zu 0,5 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte.

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

3.1 Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig, darüber hinaus dürfen sie die hinteren und seitlichen Bauflächen bis zu 4 m überschreiten. Mit ihren Zufahrtseiten sind sie mind. 1 m hinter die vordere Fassade des Hauptgebäudes zurückzusetzen. Mit ihren Längsseiten sind Garagen gegenüber Straßenbegrenzungslinien mind. 0,5 m zurückzusetzen.

3.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gartenläden, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig. Im Bereich zwischen seitlicher Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze sind Abstellräume als Teil oder in Verbindung mit einer Garage oder einem Carport zulässig.

4. Geh- und Leitungsrechte
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 und Nr. 21 BauGB

4.1 Die mit 1 bezeichneten Leitungsrechte werden zugunsten der Stadtwerke festgesetzt. Für das Leitungsrecht ist eine Trasse von 3 m Breite von Bebauung und der Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten; das Anpflanzen von Hecken ist zulässig.
4.2 Die mit 2 bezeichneten Gehrechte werden zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke Messener Str. 101 bis 111 festgesetzt. Die dargestellten Gehflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Private Stellflächen und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Porphyrstein oder sonstiges wasserundurchlässiges Pflaster, Betonrasensteine, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mind. 4 Bäume zu pflanzen. Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte Laubbäume. Der Stamm, gemessen in 1 m Höhe, muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 4 m² nicht überschreiten.
Für alle Pflanzungen gilt in gleicher Weise: Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

7. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm- und Vibrationen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Altlasten
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die mit Vorkehrungen für Lärmschutzmaßnahmen zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzzeile, ist als Betonmauer mit einer Höhe von 3 m entlang der Straße Büddenberg und mit einer Höhe von 2 m zu den seitlich angrenzenden Grundstücken zu errichten.
7.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Straße Büddenberg werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt (Berechnung gemäß DIN 4109).

Kennzeichnung	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _{w, res} des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume
①	bis 55	30	30	30
②	56 - 60	30	30	30
③	61 - 65	35	30	30
④	66 - 70	40	35	35
⑤	71 - 75	45	40	40
⑥	76 - 80	50	45	45

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 3) erreicht. Bei der Anordnung der Lüftungseinrichtungen/Rollenkästen 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
50	45	5

Für die seitlich gelegenen, d.h. senkrecht zur Straße ausgerichteten Fassaden kann das erforderliche Schalldämmmaß um eine Klasse reduziert werden.
Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Lüftung und Sicherung der Nachtruhe - zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.
Die detailliert ermittelten Lärmpegelbereiche für einzelne Immissionspunkte sind der Anlage 6 der Geräuschimmissionschutzuntersuchung 6064-H 2008 vom 28.02.2008 des Büros I'FAB, Dortmund, (zugleich Anlage zur Bebauungsplanbegründung) zu entnehmen. Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7.3 Im Gebiet der Bebauungsplanänderung ist im Vorfeld von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund die Kreisverwaltung zu beteiligen und zu einer Stellungnahme aufzufordern.

7.4 Werden im Gebiet der Bebauungsplanänderung im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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

1. Dächer
1.1 Die Dächer der Hauptgebäude im Wohngebiet sind als Satteldächer auszuführen. Krüppeldächer sind unzulässig.
Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder Nebengebäude dürfen hiervon abweichen.
1.2 Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen Pfannen auszuführen.
1.3 Geneigte Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.
1.4 Unterschiedliche Gaubenformen auf der Dachfläche sind nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgelbe in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.
1.5 Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchgelbes darf 40 % der Trauflänge bei einem Gebäude nicht überschreiten. Dachgauben sind in einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

2. Fassade
2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rottem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig.
2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alle 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Denkmalpflege, 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNV).

2. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärm auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärm auswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

3. Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesehen 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.

5. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen z.B. als Trag- oder Gründungsschichten sowie zur Flächenbefestigung oder Geländeanfüllung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN-37

"Händelstraße"

1. Änderung

M.: 1:500