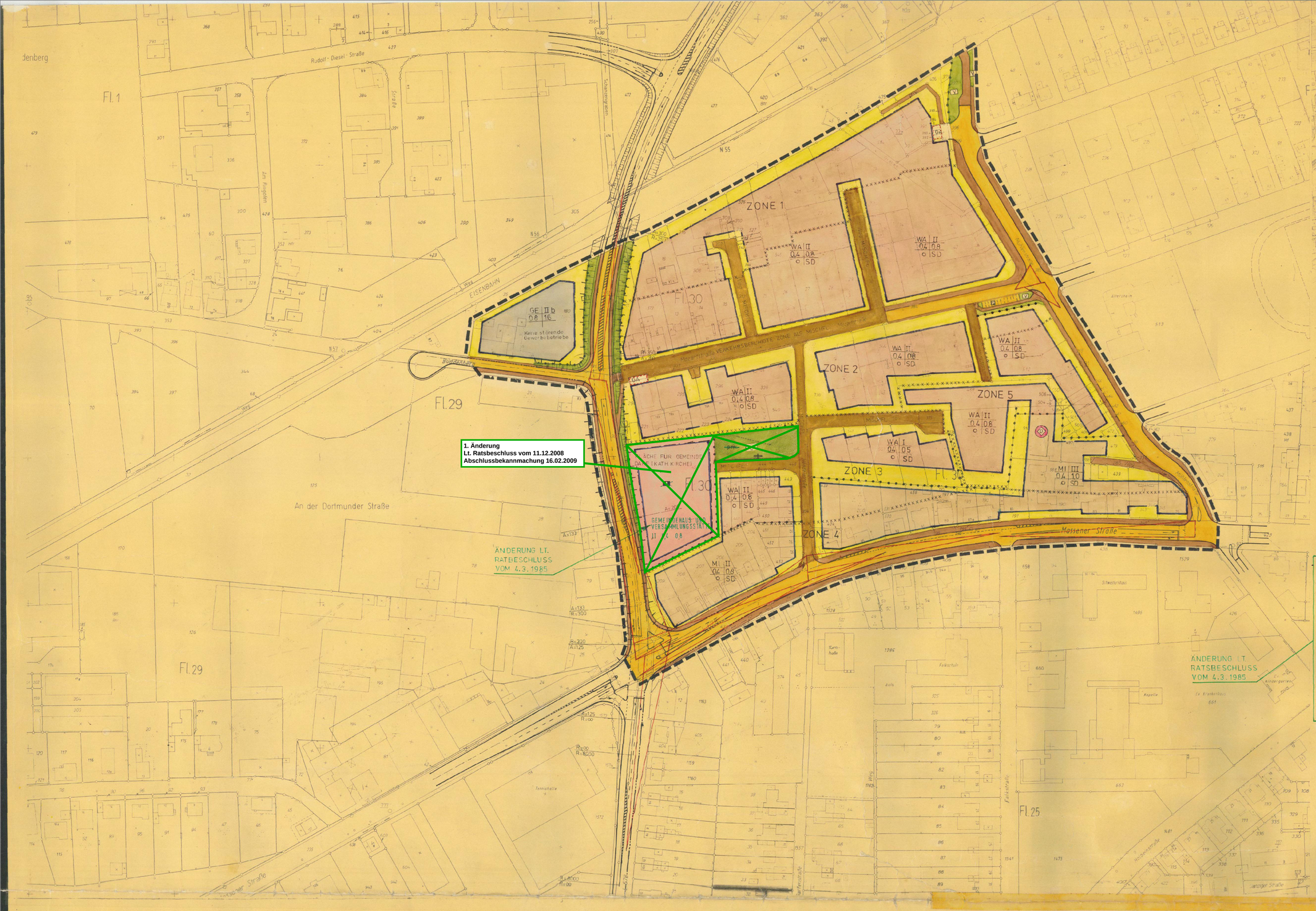

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan UN – 37

In Ergänzung der Ausweisungen dieses Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976, zuletzt geändert am 6. Juli 1979, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977, wie folgt getroffen:

1) Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Plan als Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

3) Die Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen und den Bauwichen zulässig.

4) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind nach mindestens 2 Seiten offene, einzugrünende Pergolen in Holz- oder Stahlausführung.

5) Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser, sowie die Ableitung von Abwässer und für die Müllabfuhr dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme nach Abstimmung mit den Ämtern zugelassen werden, wenn, wenn für diese in Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt.

6) Die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG gliedern sich entsprechend ihrer Nutzung in:
6.1 Fahrbahnen
6.2 Trottoirflächen nach Abs. Satz § 42 (4a) (verkehrsberuhigte Bereiche)
6.3 öffentliche Stellplätze in Straßennähe
6.4 öffentliche Wege
6.5 private Wege
6.6 Verkehrsgrünflächen nach § 127 (2) 3 BBauG

Die Abgrenzungen dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander können im Zuge des Straßenbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig geändert werden.

7) Die Sichtflächen an den Straßenknotenpunkten und Straßenkurven sind oberhalb 0,70 m Höhe von Sichthindernissen freizuhalten.

8) Durch Planeintragung sind Straßenrandbepflanzungen als Verkehrsgrün nach § 127 (2) 3 BBauG festgesetzt. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Anliegern zu dulden.

9) Die unmittelbar an das Bahngelände angrenzenden, als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke sind durch einen dauerhaften Lärmschutzwall zu versehen, der Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 (1) 24 BBauG

10) Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 (1) 24 BBauG

a) Schallschutzzone 1
In der Schallschutzzone 1 sind beim Neubau von Häusern, Anbauten, bei Sanierung und Modernisierungsmaßnahmen Fenster der Schallschutzklasse 4 (kasten- und Verbundfenster mit besonderer Dichtung) nach den VDI-Richtlinien 2719 einzubauen.

b) In den Schallschutzzonen 2, 3 und 4 sind beim Neubau von Häusern und Anbauten sowie bei Sanierungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen Fenster der Schallschutzklasse 3 (Isolierverglasung in schwerer, mehrschichtiger Ausführung) gemäß den VDI-Richtlinien 2719 einzubauen.

c) In der Schallschutzzone 4 sind beim Neubau von Häusern und Anbauten sowie bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen Fenster der Schallschutzklasse 2 (Zwei-Scheiben-Isolierverglasung fest eingebaut oder in dichten Fenstern) gemäß den VDI-Richtlinien 2719 einzubauen.

Dort, wo Fenster die Anforderungen der Schallschutzklasse 4 erfüllen sollen, wird gefordert, auf Rollladenkasten zu verzichten. Sollte man auf Rolladenkasten nicht verzichten, ist ein medtechnischer Nachweis zu erbringen, daß das Fenster mit Rolladenkasten die Anforderungen erfüllt.
Soweit bei Nichtwohnräumen (Küche, Vorratsräume, Treppenhäuser etc.) Fenster zum Belüften notwendig sind, können die gleichen Anforderungen wie für die Fenster gestellt.

Wird in den Zonen 1 bis 3 das Dachgeschoß ausgebaut, sollte eine Ausführung entsprechend den erfolgenden Bestimmungen zu DIN 4109, Tabelle 46, Zeile 2 oder 3 gewählt werden. Die dort angeführten Mineralfaserplatten sind zum Wärmeschutz mindestens 10 cm dick zu wählen. Abweichend von der Darstellung in den zitierten Bestimmungen sollten die Mineralfaserplatten in einer Windbremse vor 2 cm auch unter den Sparren aufgehängt werden, um Wärmeschutznachteile zu vermeiden.

Bestandsdarstellung

- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- vorh. Gebäude mit Hausnummer
- Gebäude, die erhalten werden können
- Gebäude u. sonstige bauliche Anlagen die beseitigt werden müssen nach § 10 Abs. 1u. 2 StBauFG
- D – Denkmalwerte Gebäude n. § 10 (1) StBauFG
- E – Erhaltenswerte Gebäude n. § 10 (1) StBauFG
- Zugehörigkeitshaken
- Böschungen
- Mauer
- Zaun
- Kanaldeckel
- Strassenleuchten
- Strassensinkkasten

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 9 BBauG nach der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965

Begrenzungen

- Innen – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 6 Abs. 7 BBauG.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 4 Bau NVO
- Baulinie § 23 Abs. 2 Bau NVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 Bau NVO
- Strassenbegrenzungslinien
- SAN – Sanierungsgebiet § 10 Abs. 1 StBauFG
- Umgrenzung der Natur- und Landschaftsschutzzonen
- Umgrenzung der Verbandsgrünflächen
- aufgehobene Strassenbegrenzungslinien
- aufgehobene Strassen- u. Baufluchtlinien
- Aufhebung von Baugebietsgrenzen
- Aufhebung von Bebauungsplangrenzen
- vorgeschlagene neue Eigentumsgrenze
- vorgeschlagene Gebäudeumrisse
- xxxxxxx – Umgrenzung der Lärmschutzzonen nach § 9(1) 24. BBauG (s.text. Festsetzung)

Baul. Nutzung

- WS – Kleinsiedlungsgebiete n. § 2 Bau NVO
- WR – Reine Wohngebiete n. § 3 Bau NVO
- WA – Allgemeine Wohngebiete n. § 4 Bau NVO
- WB – Besondere Wohngebiete n. § 4a Bau NVO
- MD – Dorfgebiet n. § 5 Bau NVO
- MI – Mischgebiet n. § 6 Bau NVO
- MK – Kerngebiet n. § 7 Bau NVO
- GE – Gewerbegebiet n. § 8 Bau NVO
- GI – Industriegebiet n. § 9 Bau NVO
- SO – Sondergebiete n.d. §§ 10u. 11 Bau NVO
- Wasserrechtliche Festsetzungen, Wasserfl. § 31 WHG
- W – Wasserschutzgebiet
- Ü – Überschwemmungsgebiet
- Bahnanlagen
- Luftverkehrsanlagen
- Flächen für Abgrabung n. § 9(1)17 BBauG
- Flächen für Aufschüttung n. § 9(1)17

Gemeinbedarfsfläche

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf n. § 9 Abs 1 Nr. 5 BBauG
- Verwaltungsgebäude
- Schule
- Krankenhaus
- Theater
- Jugendheim, Jugendherberge
- Post
- Kirche
- Hallenbad
- Kindertagesstätte, Kindergarten
- Schutzraum
- Feuerwehr

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Versorgungsflächen

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder fester Abfallstoffe n. § 9 (1) 12 u. 14 BBauG
- Elektrizitätswerk
- Gaswerk
- Wasserbehälter
- Umformerstation
- Pumpwerk
- Müllbeseitigungsanlage
- Fernheizwerk
- Wasserwerk
- Umspannwerk
- Brunnen
- Kläranlage
- oberirdische Versorgungsanlagen u. Hauptwasserleitungen n. § 9 (1) 13 BBau G

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen öffentlich § 9(1)1
- priv. – Strassenverkehrsflächen privat § 9 (1) 11
- Gehwege öffentlich n. § 9(1) 11 BBauG
- Gehwege privat n. § 9(1) 15 BBauG
- öffentliche Parkfläche § 9 (1) 11 BBauG
- Stellplätze n. § 9 (1) 11 BBauG
- Garagen n. § 9 (1) 11 BBauG
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen n. § 9(1) 21 BBauG
- Sichtflächen sind oberhalb von 0,70 m Höhe von Sichthindernissen freizuhalten.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stutzmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind, n. § 9 (1) 26 BBau G
- Zu- und Ausfahrverbot

Grünflächen

- Grünflächen
- die zu begrünen oder bepflanzen sind n. § 9(1)2 BBau G
- öffentliche Grünflächen n. § 9 (1) 15 BBau G
- V – Verkehrsgrün § 127(2)2 BBau G
- Kinderspielplatz
- Bolzplatz
- Sportplatz
- Parkanlage
- Badeplatz
- Dauerkleingärten
- Flächen für die Landwirtschaft § 9(1)18
- Flächen für die Forstwirtschaft § 9(1)18
- Anpflanzung von Bäumen § 9(1)25a
- Erhaltung von Einzelbäumen § 9(1)25b

Nutzung u. Bauweise

- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) – Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse n. § 17(4) u. § 18 BauNVO
- 0,4 – Grundflächenzahl n. § 19 BauNVO
- 0,8 – Geschossflächenzahl n. § 20 BauNVO
- 3,0 – Baumassenzahl n. § 21 BauNVO
- Cllo – Aufhebung der Art der baul. Nutzung
- o – offene Bauweise n. § 22(1) Bau NVO
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig § 22.2
- nur Hausgruppen zulässig § 22(2)BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig § 22(2)BauNVO
- nur Doppelhäuser zulässig § 22(2)BauNVO
- geschlossene Bauweise § 22(1)BauNVO
- g – besondere oder abweichende Bauweise n. § 22(4)BauNVO
- b

Gestaltung

nach § 9(4) BBauG in Verbindung mit § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 u. 4 BauO NW

- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- KWD – Krüppelwalmdach
- PD – Pultdach (Pfeil in Richtung der Traufe)
- MD – Mansarddach
- FD – Flachdach
- 0-30° – Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Durchgang, u. Arkaden
- Auskragung

Im WA Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig

Sattel- u. Walmdächer sind ohne Drempel u. Dachgauben zu erstellen, Dachflächenfenster nur zur Gartenseite

Sonstige textliche Festsetzungen

DIE GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN GEM. § 10 S. ABS. 1 NR. 1, 2 4 BAU O NW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BBAUG UND ARTIKEL 1 § 4 DER 3. VO ZUR ÄNDERUNG DER 1. DVO DES BBAUG VOM 21.4.1970 SIND MIT VERFÜGUNG VOM

AZ.: GENEHMIGT WORDEN

DER OBERKREISDIREKTOR I.A.

Unna, den.....

PLANUNTERLAGEN
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965.
Stadtkarte Katasterkarten vom Juni 1980
Unna, den 35.01.1982
gez. GRASSE
Kreisvermessungsdirektor

ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörige Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna zur Genehmigung der Entwurfsbearbeitung des städtebaulichen Planes technisch einwandfrei ausgearbeitet.
Unna, den 17.9.1983
Dipl. Ing. Stadtdirektor
Der Stadtdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Unna am 30.5.73 beschlossen.
Unna, den 17.9.1983
Der Bürgermeister / Ratsmitglied / Schriftführer
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäss § 2(1) BBauG vom 18.8.1976 am ... im Amtlichen Bekanntmachungsteil Nr. ... des Kreises Unna vom ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Stadtdirektor

ANHÖRUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG
Anhörung und Erörterung gemäss § 2 (2) BBauG erfolgten am:
Erörterung der Bürgerbeteiligung gemäss § 2 (5) BBauG erfolgten am:

1. Offenlegung
Der Bebauungsplan einschliesslich der Begründung hat nach Billigung durch den Rat der Stadt Unna am 7.5.81 in der Zeit vom 23.6. bis 23.7.81 öffentlich ausgelegen gemäss § 2 (6) BBauG vom 18.8.1976.

2. Offenlegung
Der Bebauungsplan einschl. der Begründung hat nach Billigung durch den Rat der Stadt Unna am 3.6.82 in der Zeit von 26.5.82 bis 28.6.82 öffentlich ausgelegen. § 2a(6) BBauG vom 18.8.76.
Unna, den 15.9.1982
Der Stadtdirektor

GENEHMIGUNG
Dieser Plan ist gemäss § 11 BBauG vom 23.6.1960 in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) und Verfügung vom 20.9.84 - 35.1.24 - 15/84 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.
Unna, den 1.4.85
GERHARDS
Der Regierungspräsident

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Unna hat gemäss § 10 BBauG vom 18.8.1976 diesen Bebauungsplan am 21.10.82 als Satzung beschlossen.

GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort u. Zeit seiner öffentlichen Auflegung sind nach § 12 des BBauG vom 23.6.1960 in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) am 15.4.85 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Unna den 17.4.1985
Der Stadtdirektor

STELLUNGNAHME SVR
Zu diesem Plan gehört die gutrichterliche Äussserung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom ____ Az. _____

STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN **UN NR:37**
BLATT: AUSFERTIGUNG: 1
MASSTAB 1:1000
HÄNDELSTRASSE

Aufgrund der § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV. NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1979 (GV. NW S. 458), des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und aufgrund des § 103 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1976 (GV. NW S. 264) in Verbindung mit § 4 der 3 Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBau G vom 21. April 1970 (GV. NW S. 299) hat der Rat der Stadt Unna in seiner Sitzung am ... den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes UN 37 gemäss § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäss § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

DIESER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DEN PLANBEREICH:
MASSENER STRASSE, BÜDDENBERG, EISENBAHNLINIE UNNA-HOLZWICKEDE UND MÜHLENSTRASSE

ER HEBT ZUGLEICH IN SEINEM GELTUNGSBEREICH AUF:
DEN BAUSTUFENPLAN DER STADT UNNA VOM 6.6.1961

ER BESTEHT AUS: LAGEPLAN u. TEXTFESTSETZUNGEN
ANLAGEN: EIGENTÜMERVERZEICHNIS u. BEGRÜNDUNG, GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN U. LÄRMSCHUTZGUTACHTEN