

Planzeichenerklärung Festsetzungen

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

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. maximal zulässige Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

FH max. maximal zulässige Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

Baugrenze

offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 zu erhaltender Baum

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Örtliche Bauvorschriften

30°-38° zulässige Dachneigung

8. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandenes Gebäude

347 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Rechtsgrundlage

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, S.GV.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 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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: März 2007

Unna, den 04.12.2008

gez. 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 15.04.2009
gez. Leipski

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 27.08.2008 beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
Unna, den 15.04.2009

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 10.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den 15.04.2009

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Offenlegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 27.08.2008 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 17.09.2008 bis zum 17.10.2008 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
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 02.04.2009 als Satzung beschlossen.
Unna, den 21.04.2009

Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 30.04.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 04.06.2009

Der Bürgermeister

gez. Kolter
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf eine Höhe von maximal 9,0 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des vorhandenen Gehwegs mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf eine Höhe von maximal 4,5 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des vorhandenen Gehwegs mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufständigen Mauerwerks.

First- und Traufhöhen sind bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Vaerstrhauser Straße) unzulässig.

3. Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen ist nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig. Im Bereich zwischen seitlicher Gebäudegrenze und seitlicher Grundstücksgrenze sind Abstellräume als Teil oder in Verbindung mit einer Garage oder einem Carport zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die mit dem Buchstaben A gekennzeichnete Fläche ist als freiwachsende Hecke anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern mittlerer Höhe zu bepflanzen.

Verwendung könnten insbesondere folgende Arten finden:

Heimische Sträucher und Hecken:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel,
<i>Cornus</i>	Hartriegel,
<i>Crataegus</i>	Weißdorn,
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe,
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball,
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose,
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose,
<i>Rubus</i>	Wilde Brombeere,
<i>Lonicera</i>	Heckenkirsche,
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder,
<i>Salix caprea</i>	Salweide.

Bäume 1. und 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche,
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche,
<i>Sorbus</i>	Mehlbeere,
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche.

Alle Pflanzen sind 3-jährig in der Größe 80 - 120 cm (max.140 cm) zu setzen. Der Pflanzabstand für Sträucher beträgt ca. 1,5 m x 1,5 m.

Die Pflanzung ist auf Dauer als freiwachsende Hecke zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen. Verwendung können hier folgende Arten finden:

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dächer

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Zeltedächer mit den festgesetzten Dachneigungen auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden, oder Garagen dürfen hiervon abweichen.
- Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen oder roten, nicht glänzenden Pfannen auszuführen.
- Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchhäuser eines Hauses bzw. einer Doppelhaushälfte darf 40% der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachgauben wird auf 2,0 m begrenzt.
- Dachaufbauten sind in Material und Farbe der Hauptfassade auszuführen oder mit mattem Zinkblech oder mit an die Farbe des Daches angepassten Plattenmaterialien zu bekleiden.
- Dacheinschnitte sind zur öffentlichen Straßenseite unzulässig.
- Doppelhäuser sind in Dachform, -neigung, -material und -farbe sowie mit ihren First- und Traufhöhen jeweils einheitlich zu gestalten.

2. Fassaden

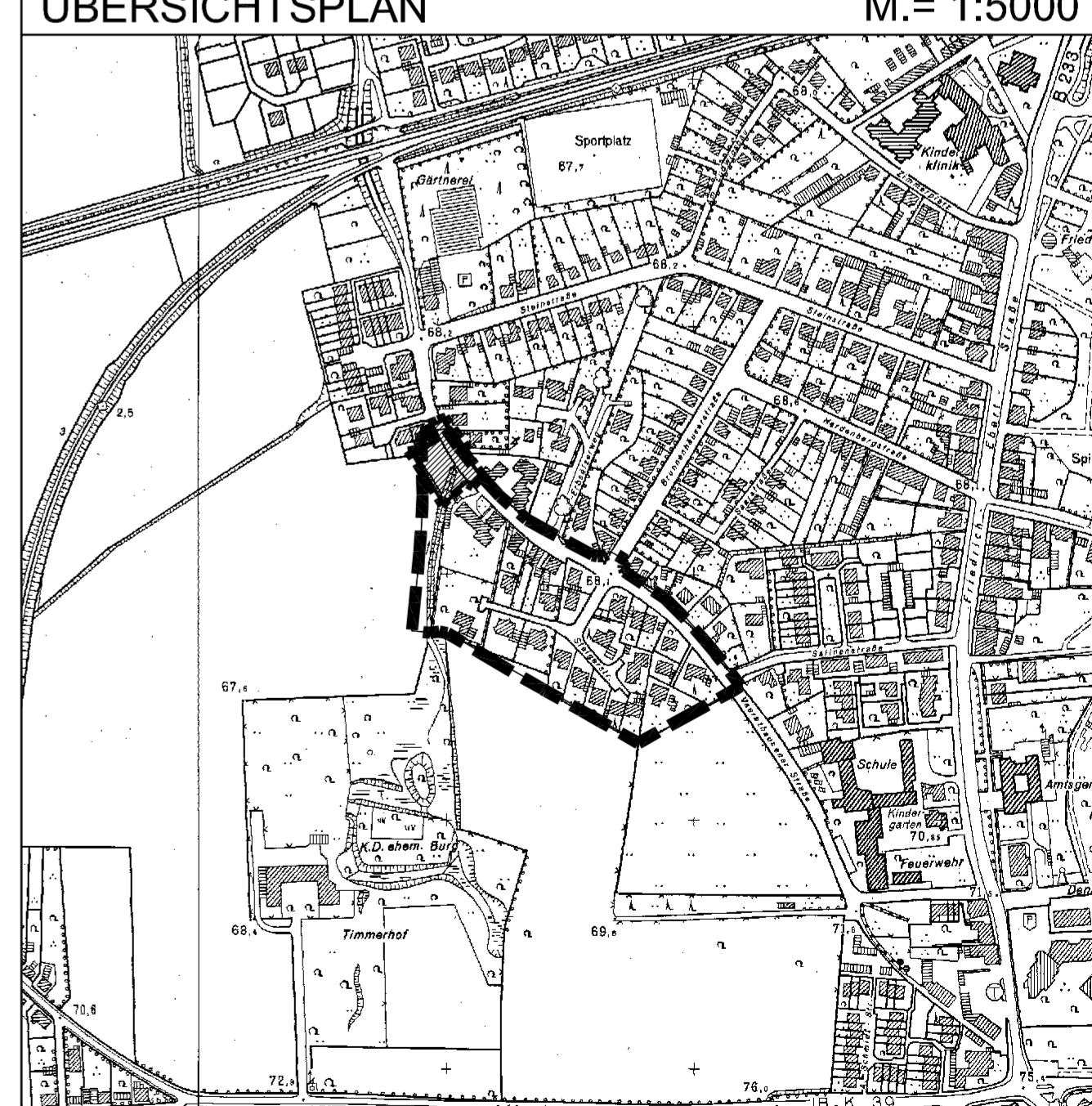
- Die Fassaden der Gebäude sind in hellem Putz (abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 2%) oder rotem Ziegel auszuführen.

Die Verwendung glänzender, grellbunter Farben ist nicht gestattet.
- Doppelhäuser sind jeweils einheitlich oder in einer in Farbton und Farbintensität aufeinander abgestimmten Farbgebung auszuführen.

Hinweise

- Das Plangebiet des Bebauungsplans innerhalb der Kontrollzone und innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Dortmund. Darüber hinaus befindet sich das Bebauungsgebiet im Nahbereich der An- und Abflugrouten. 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.
- 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 (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 Zuge der Arbeiten von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen, etc.) Bodenunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303/27-2469 sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
- Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Der Einsatz von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld "Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn", und den auf Steinkohle und Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Kons. Alter Hellweg" sowie "Massener Tiefbau I". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin der Felder "Kons. Alter Hellweg" sowie "Massener Tiefbau I" ist die Heinrich Industrie GmbH, Borsiepen 6-8 in 45136 Essen. Im Bereich der Planungsfläche ist lt. Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Planungsgebietes ist der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt.

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN:

UN-38

"Rademachers Kamp"

2. Änderung

M.= 1:500

