

2. ÄNDERUNG LT. SATZUNGSBESCHLUSS VOM 19.10.2017 ABSCHLUSSBEKANNTMACHUNG 16.11.2017

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

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

- WA Allgemeine Wohngebiete siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
- M Mischgebiete siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH max. 11 m Firsthöhe als Höchstmaß
- TH 6-7 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

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

- Baugrenze textliche Festsetzung Nr. 3.1
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

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

- St Straßenbegrenzungslinie
- St Straßenverkehrsflächen
- MF Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Mischverkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- A Private Grünfläche siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB b)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Bäume erhalten siehe textliche Festsetzung Nr. 8

7. Sonstige Planzeichen

- Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- GA Flächen für Garagen
- St Flächen für Stellplätze und Carports
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- L Leitungsrecht zugunsten der Stadtbetriebe
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Kennzeichnungen

- Wärmelastete Bereiche siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- erhaltenwertige Gebäude

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Hauptflächrichtung
- SD zulässige Dachform: Satteldach
- WD zulässige Dachform: Walmdach
- ZD zulässige Dachform: Zeltdach
- 38-45° zulässige Dachneigung: 38-45°

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die in Mischgebieten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

2.1 Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich der Umfassungswände gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO mizuberechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenaußenwerks.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

3.1 überbaubare Grundstücksfläche

Unselbständige bauliche Anlagen in Form von Treppentürmen, vorgelegten Nebenräumen oder Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 7 m² dürfen die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise bis 2,0 m überschreiten. An den vorderen und hinteren Grenzen muss mit Grenzabstand gebaut werden.

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

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen in Höhe der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

4.2 Die festgesetzten Flächen für Garagen im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) am nordöstlichen Flangebiet sind der bestehenden Bebauung an der August-Schmidt-Straße zugedreht.

4.3 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zur rückwärtigen Grundstücks- grenze ist zulässig, wenn die Oberkante der Tiefgaragedecke das Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße (OK Fahrbahn) um höchstens 0,50 m überschreitet.

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

5.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten 1 und 3 (MI 1,3) sind die Stellplatzzufahrten, Stellplätze und Höflflächen in wasserundurchlässiger Bauweise (Poresteinen oder sonstiges wasserundurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Die als private Grünfläche festgesetzte, mit der Ziffer 4 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern begrünen. Die Bäume sind im Abstand von höchstens 12 m zu pflanzen. Pro qm Pflanzstreifen ist mindestens ein Strauch anzupflanzen.

7.2 Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume können um bis zu 2 m verschoben werden, wenn dies aufgrund der Anordnung von Stellplätzen oder Zuwegungen erforderlich ist.

7.3 Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecke einzufassen. Je 5 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbäum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7.4 Das zu verwendende Pflanzenspektrum ist der standortgerechten Vegetation anzupassen. Die folgende Pflanzenliste ist als Leitlinie zu verwenden:

Bäume: Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Esche, Vogelkirsche, Obst-däume, Der Stamm in 1,0 m Höhe muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 20 cm haben.

Sträucher: 2x verpflanzt: 80-100 cm hoch: Stiehpalm, Hundrose, Söhle, Haselnuss, Hainrotel, Holunder, Weißdorn, Liguster, Schneeball, Pfaffenhütchen, Hecken: Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn.

7.5 Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit mehr als 25 m² Grundfläche sind mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

8 Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

8.1 Die im Bebauungsplan durch Flächenausweisung gekennzeichneten Gehölzbestände und Einzelbäume sind zu erhalten. Darüber hinaus sind alle Einzelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m gemessen in 1,00 m Höhe zu erhalten, zu unterhalten und zu pflegen.

Bei Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18239: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

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

1. Dächer

1.1 Von der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung dürfen untergeordnete Dächer (Zwerchhäuser, Dächer von Anbauten und Nebengebäuden) abweichen.

1.2 Hauptdächer sind mit zeichnerisch festgesetzten Dachneigung auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile mit nicht mehr als 6,00 m Tiefe dürfen ausnahmsweise auch eine abweichende Dachform aufweisen.

1.3 Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen. Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit matten Zinkblech auszuführen.

1.4 Die gesamte Breite aller Dachgebälde bzw. eines Zwerchgebälde darf 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten.

1.5 Giebeln sind als Einzelgiebeln mit einer Breite von höchstens 2,50 m auszuführen.

1.6 Die Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachneigung, Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rottem bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Die Farbgebung für die Ziegel ist den RAL-Farben 3000-3002, 3011 und 3016 anzupassen. Die Farbgebung für die Putzflächen ist den RAL-Farben 1013, 1014, 7035, 7047, 9001, 9002 sowie 9016 anzupassen. Für untergeordnete oder kleinere Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch Materialien mit glänzender Oberfläche wie Fliesen, Kupfer oder Aluminium.

2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) und im Mischgebiet 1 und 3 (MI 1 und 3) sind Fenster- und Türöffnungen als hochschalige Formate auszubilden. Quadratische und liegende Formate sind zulässig, wenn sie durch hochrechteckige Teilungen gegliedert werden.

3. Einfriedigungen

3.1 Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken oder eingegrütete Zäune zu verwenden. Für die Einfriedung der Vorgärten sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich heimische Laubgehölze erlaubt.

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für das Mischgebiet 2 (MI 2)

Rechtsgrundlage

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SVG NW 2020).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berechtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der Änderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Planzeichenverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GVBl. Nr. 18, S. 250).

Planunterlagen

Die Planunterlagen entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: September 2001
Unna, den 29.10.2001

gez. Ross
Kreismessungsinspektor

Erstellung des Planentwurfes

Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsausschuss Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Unna, den 09.10.2002

gez. Lejaski

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASW der Stadt Unna am 10.03.1997 beschlossen.
Unna, den 07.01.2002

gez. Weidner
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.07.1997.
Unna, den 07.01.2002

gez. Weidner
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 21.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 07.01.2002

gez. Weidner
Der Bürgermeister

Bestandteile dieses Planes sind

- 1. Textliche Festsetzungen
- 2. Hinweise
- 3. Gesetzliche Festsetzungen gem. Landesbauordnung NW
- 4. Begründung gem. § 9(B) BauGB
- 5. Eigenhändliches Gutachten
- 6. Schallschutzzustimmungen
- 7. Begründungsplan

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB erfolgte vom 13.09.1999 bis 27.09.99

Offenlegung

Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASW der Stadt Unna am 21.06.2001 in der Zeit vom 19.07.2000 bis 25.08.2000 öffentlich auslegen gem. § 3(2) BauGB.
Unna, den 07.01.2002

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 20.09.2001 als Satzung beschlossen.
Unna, den 07.01.2002

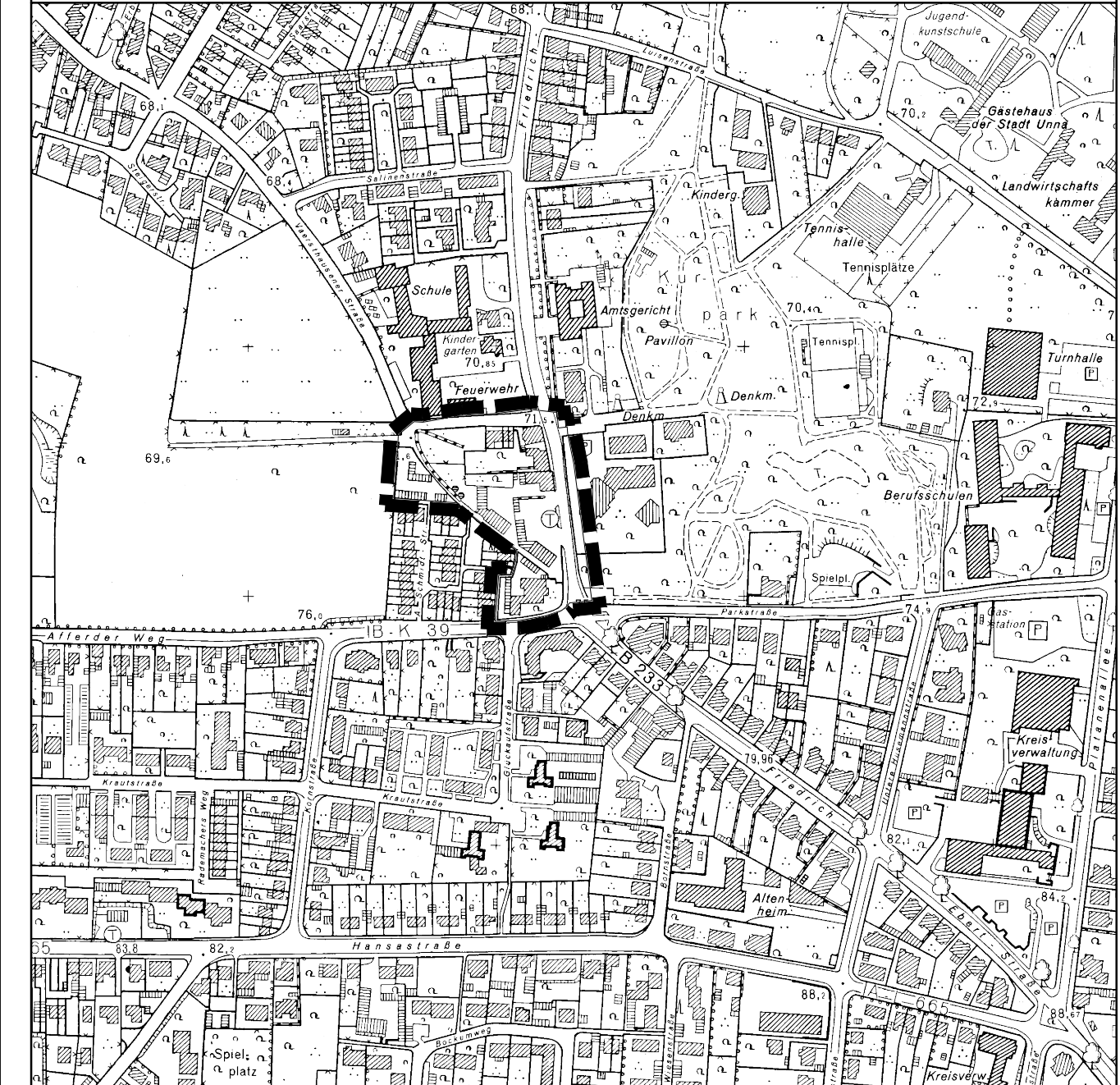
gez. Weidner
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 21.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 07.01.2002

gez. Weidner
Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M. = 1:5000



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN 42

"nördlich des Afferder Weges"

1. Änderung