



WR3	I	WR2	I	WR1	I
0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
0	SD/WD 25°-45°	a	SD/WD 25°-45°	a	SD/WD 25°-45°
THmax=4,0m		THmax=4,0m		THmax=4,0m	
FHmax=7,5m		FHmax=7,5m		FHmax=7,5m	

RECHTSGRÜNDE
§ 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994
(GV NW S. 666/SDV NW 2023)
BAUGESZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG
VOM 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141) BERICHTIGT AM 16.01.1998
(BGBL. I S. 137) IN VERBINDUNG MIT DER 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)
PLANZEICHENERORDNUNG (PlanZV-90) VOM 18.12.1990
(BGBL. I S. 58)
BAUORDNUNG FÜR NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NW) IN DER
FASSUNG VOM 12.10.1995 (GVB. NW, NR. 64, S. 982).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WR REINE WOHNBEIETE
- 0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ALS HÖCHSTMASS
- 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
- I ZAHL DER VOLLGESchosSE, ALS HÖCHSTMASS
- FH FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMASS
- TH TRAUFRÖHE ALS HÖCHSTMASS
- o OFFENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- STRASSENBEDECKUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)
- F/R VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG: FUSS- U. RADWEG
- V ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSGRÖN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GG Gemeinschaftsgaragen
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- 25°-45° DACHNEIGUNG

Textliche Festsetzungen

- I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1-11 BauNVO
1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- II Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO
1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen
1.1 Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 4,0 Meter, die maximale Firsthöhe auf 7,5 Meter festgesetzt.
1.2 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche vor den Grundstücken bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.
1.3 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage bis zum obersten Dachschluß.
- III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22, 23 BauNVO.
1 In den mit WR 1 und WR 2 gekennzeichneten Gebieten wird die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Bauform Atriumhaus festgesetzt.
1.1 In dem mit WR 1 gekennzeichneten Gebiet sind die Gebäude ohne hinteren und seitlichen Grenzabstand zu errichten.
1.2 In dem mit WR 2 gekennzeichneten Gebiet sind die Gebäude ohne hinteren und seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zu angrenzenden Grundstücken kann an zwei Seiten in Teilschnitten mit Grenzabstand gebaut werden. Gebäudeseiten mit Traufgängen von nicht mehr als 2,0 Metern Breite gelten als Grenzbebauung.
2 Unselbständige bauliche Anlagen in Form von Treppentürmen, vorgelagerten Nebenräumen oder Wintergärten dürfen die Baugrenze ausnahmsweise bis 2,0 m überschreiten.
- IV höchstzulässige Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
1 Pro Gebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- V Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO
1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf der im Planteil besonders ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Für Stellplätze, die innerhalb einer Garagenzufahrt angeordnet sind, dürfen zusätzlich Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze in Anspruch genommen werden.
2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinschaftsfläche für Garagen ist den Wohngebäuden zugeordnet, die südlich und östlich des Akazienweges bis zur Ahornstraße liegen.
- VI Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V. m. § 9 (4) BauGB
1 Dächer
1.1 Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, die nicht zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sind und eine abweichende Breite zum Hauptgebäude aufweisen, dürfen ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung aufweisen.
1.2 Bei zwei aneinander grenzenden Gebäuden, die in einer Flucht zum öffentlichen Straßenraum stehen, sind auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze Giebel auszubilden. Bei zwei aneinander grenzenden Gebäuden, bei denen Trauf- und Giebelseite aneinanderstoßen ist die Giebelseite abzuwägen.
1.3 In den Dachflächen der Hauptgebäude, die an Gärten und Hilfe benachbarter Grundstücke grenzen, sind Gauben, Giebel, Zwerchgiebel, Dachöffnungen wie eingelassene Balkone und Terrassen sowie Dachflächenfenster nicht zulässig.
1.4 Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel, die an der Gebäudeseite zur Straßenverkehrsfläche (Akazienweg) ausgerichtet sind, sind nur zulässig, wenn sie insgesamt 40% der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
1.5 Der Drempel ist der Teil der Außenwand eines Gebäudes, der zwischen der obersten Decke und dem Dach liegt. Er darf eine Höhe von 0,8m, gemessen von Oberkante Dachschlußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, nicht überschreiten.
1.6 Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie in der Dacheindeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.
1.7 Als Dacheindeckung der Wohnhäuser sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rot bis rotbraunem, entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3011, 3013, 8012 sowie 8015 und anthrazitfarben zulässig.
2 Fassaden
2.1 Als Fassadenmaterial der Hauptfassade sind Ziegel und Putz zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit glänzender Oberfläche sowie Fliesen, Kupfer, Aluminium zulässig.
2.2 Ziegelfassaden sind in ihrer Farbgebung den RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, anzupassen.
2.3 Putzfassaden sind in ihrer Farbgebung den RAL-Farben 1013, 1014, 7035, 7047, 9001, 9002, 9028 anzupassen.
2.4 Anstandsangrenzende Gebäude sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich, d.h. aufeinander abgestimmt auszubilden.
3 Garagen, Carports, Stellplätze
3.1 Größere Stellplatzanlagen (mehr als 3 Stellplätze) müssen mit Heckpflanzungen eingefafert werden. Je angefangene drei Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
3.2 Mit Ausnahme der im Planteil gekennzeichneten Gemeinschaftsgaragen sind Reihengaragen nur bis zu einer Länge von 12m zulässig; weitere angrenzende Stellplätze sind als begrünte Carports oder offene Stellplätze anzulegen.

BESTANDTEILE DIESES PLANES SIND

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
2. HINWEISE
3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. LANDESBAUORDNUNG VON NW
4. BEGRÜNDUNG GEM. § 9(B) BauGB
5. EIGENTUMERZEICHNIS
6. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN
7. BEGRÜNDUNGSPLAN

PLANUNTERLAGEN
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN
DES § 1 DER PLANZEICHENERORDNUNG VOM 18.12.1990.

STAND DER KATASTERKARTE VOM 1997
UNNA, DEN 16.02.1999

ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS
DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE DAZU GEHÖRENDE BEGRÜNDUNG
WURDEN VOM STADTPLANUNGSAMT UNNA AUFGESTELLT.
DIE FESTLEGUNG DER STÄDTBAULICHEN PLANUNG IST GEOMETRISCH
ENDGÜLTIG.
UNNA, DEN 22.2.1999

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, ANHÖRUNG UND ERÖRTERUNG
GEM. § 3(1) BauGB ERFOLGTE VOM 14.9.1998 BIS 28.9.1998

OFFENLEGUNG
DER BEBAUUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG HAT NACH
BILIEGUNG DURCH DEN ASW DER STADT UNNA AM 26.8.1998
IN DER ZEIT VOM 18.10.1998 BIS 18.11.1998
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN GEM. § 3(2) BauGB
UNNA, DEN 22.2.1999

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM ASW
DER STADT UNNA AM 26.8.1998 BESCHLOSSEN.

DER BÜRGERMEISTER

DER STADTDIREKTOR

DER STADTDIREKTOR

DER STADTDIREKTOR

DER STADTDIREKTOR

SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT UNNA HAT GEM. § 10 BauGB VOM 08.12.1986
DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 10.12.1998
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER BÜRGERMEISTER

DER STADTDIREKTOR

DER STADTDIREKTOR



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN 86A

„Ahornstr./Eichenstr.,
Teilbereich südl. Akazienweg“

~~ENTWURF~~

Stand: 17.11.1998

M. = 1:500

STADT UNNA