



Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASW der Stadt Unna am 02.12.1996 beschlossen.
Unna, den 27.10.2000

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.12.1996.
Unna, den 27.10.2000

Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASW der Stadt Unna am 21.06.2000 in der Zeit vom 21.08.2000 bis 21.09.2000 öffentlich ausgelegen gem. § 3(2) BauGB.
Unna, den 27.10.2000

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB vom 14.08.2000 bis zum 11.09.2000 beteiligt worden.
Unna, den 27.10.2000

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 18.11.2000 als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 23.11.2000ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 04.11.2000

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: Mai 2000
Unna, den 24.10.2000

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 24.04.2004

Planzeichenerklärung

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

WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

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

0,4 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH / FH Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß

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

o / a Offene / abweichende Bauweise
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Hauptfistrichtung

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

F/R

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

SW Satteldach / Walmdach

Gebäudeseite mit Anschluss von Dachöffnungen, Gauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster

Rechtsgrundlage

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023).
Baugesetzbuch (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).
Planzeichenverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 12.10.1995 (GVBl. NW, Nr. 64, S. 982).

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan UN-86C "Ahornstr. / Eichenstr., Teilbereich Akazienweg, Ahornstr., Lärchenweg"

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 Beherbergungs-gewerbes, 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 Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.

1.2 Die First- und Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage bis zum obersten Dachabschluss.

III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22, 23 BauNVO

1. In den mit WR 1/1A und WR 2 gekennzeichneten Gebieten wird die offene Bauweise gem. § 22 (1) festgesetzt.

2. In den mit WR 3 und WR 4 gekennzeichneten Gebieten wird die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zu den an der südlichen oder nördlichen Gartenseite angrenzenden Grundstücken kann ohne Grenzabstand gebaut werden. Gebäudeseiten mit Traufgängen von nicht mehr als 2m Breite gelten als Grenzabstand.

3. 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 in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Anlage von Garagen zulässig. Für Stellplätze, die innerhalb einer Garagenzufahrt angeordnet sind, dürfen zusätzlich Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze in Anspruch genommen werden.

2. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Garagen sind den Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

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

1. Dächer

2. In den mit WR1, WR2 und WR3 gekennzeichneten Gebieten sind bei Hauptgebäuden 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 Hauptgebäudeteil aufweisen, dürfen ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung aufweisen. In dem mit WR1A gekennzeichnetem Gebiet ist eine Dachneigung von 45° zulässig; ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen zulässig.

1.2 Gauben, Giebel, Zwerchgiebel, Dachöffnungen wie Balkone sowie Dachflächenfenster sind nicht zulässig; a) In den Dachflächen der Hauptgebäude, die an Gärten und Höfe benachbarter Grundstücke grenzen. b) In den mit WR3 gekennzeichneten Gebiet in den speziell gekennzeichneten Bereichen. c) In dem mit WR2 gekennzeichneten Gebiet in nördlicher Richtung. Ausnahmsweise können hier Dachflächenfenster vorgesehen werden, wenn die Nicht-Einsehbarkeit des benachbarten Grundstückes gewährleistet ist.

1.3 Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel, die an der Gebäudeseite zu Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind nur zulässig, wenn sie 40 % der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

1.4 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 Dachgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut, nicht überschreiten.

1.5 Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie in der Dacheindeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.

1.6 In den mit WR4 gekennzeichneten Gebiet sind Flachdächer mit einer Neigung bis 5° zulässig.

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 anthrazitem Farbton zulässig. Bei flachgeneigten Dächern < 30° ist ein anderes Eindeckungsmaterial zulässig.

1.8 Das Dachmaterial und die Dachfarbe aneinandergrenzender Gebäude sind einheitlich auszubilden.

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 wie Fliesen, Kupfer, Aluminium zulässig.

2.2 Ziegelfassaden sind in ihrer Farbtonung den RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, anzupassen.

2.3 Putzfassaden sind in ihrer Farbtonung den RAL-Farben 1013, 1014, 7035, 7047, 9001, 9002, 9028 anzupassen.

2.4 Holzfassaden sind als naturbelassene oder hell lasierte Flächen in Kombination mit hellen Putzflächen auch als dunkle Verbreiterungen zulässig.

2.5 Aneinandergrenzende Gebäude sind bei Fassadenmaterialien einheitlich, bei der Farbgestaltung aufeinander abgestimmt auszubilden.

2.6 Fenster- und Türöffnungen sind als hochrechteckige Formate auszubilden. Quadratische und liegende Formate sind zulässig, wenn sie durch hochrechteckige Teilungen gegliedert werden.

2.7 Die Konstruktion von Balkonen und Wintergärten an straßenseitigen Gebäudeteilen ist in leichter Bauweise aus Holz, Stahl oder Aluminium herzustellen.

3. Garagen, Carports, Stellplätze

3.1 Größere Stellplatzanlagen (mehr als 3 Stellplätze) müssen mit Heckenpflanzen eingefasst werden. Je angefangene drei Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

3.2 Mit Ausnahme der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlage für Garagen sind Reihengaragen nur bis zu einer Länge von 12 m zulässig; weitere angrenzende Stellplätze sind als begrünte Carports oder offene Stellplätze anzulegen.

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



STADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UN 86C
"Ahornstr./Eichenstr., Teilbereich Akazienweg, Ahornstr., Lärchenweg"

M.=1:1000