

- RECHTSGRÜNDE  
§ 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666/50V NW 2023).  
BAUGESAMMELBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253) IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO-) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990.  
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV-90) VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).  
BAUORDNUNG FÜR NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NW) IN DER FASSUNG VOM 12.10.1995 (VBl. NW, NR. 64, S. 982).
- BESTANDTEILE DIESES PLANES SIND
1.  TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
  2.  HINWEISE
  3.  GESTALTERISCHES FESTSETZUNGEN GEM. LANDESBAUORDNUNG VON NW
  4.  GRÜNDUNG GEM. § 9(8) BauGB
  5.  EIGENTUMSVERZEICHNIS (BGBl. 1991 I S. 58)
  6.  SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN
  7.  GRÜNDUNGSPLAN

PLANUNTERLAGE ENTSPRICHEN DEN GEMAUKEITANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM RAT DER STADT UNNA AM 29.03.2000 BESCHLOSSEN.

STAND DER KATASTERKAPITEL APRIL 1998  
UNNA, DEN 06.03.2000

DER KREISVERMESSUNGS-DIREKTOR

ERARBEITUNG DES PLANUNTERLAGEN  
DIESER BEBAUUNGSPLAN UND DIE DAZU GEHÖRENDE BEGRÜNDUNG WURDEN VOM STADTPLANUNGSAMT UNNA AUFGESTELLT. DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAUPLANUNG IST GEOMETRISCH EINDEUTIG.  
UNNA, DEN 22.03.2000

BÜRGERBETEILIGUNG  
ANFRAGE UND ERÖRTERUNG GEM. § 3(1) BauGB  
ERFOLGTE AM 15.05.1999

SATZUNGSBESCHLUSS  
DER RAT DER STADT UNNA HAT GEM. § 10 BauGB VOM 08.12.1986 DIESEN BEBAUUNGSPLAN AM 16.02.1999 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

OFFENLEGUNG  
DER BEBAUUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG HAT NACH BILLIGUNG DURCH DEN RAT DER STADT UNNA AM 08.02.1999 IN DER ZEIT VOM 22.02.1999 BIS 22.03.1999 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN GEM. § 3(2) BauGB  
UNNA, DEN 16.02.1999

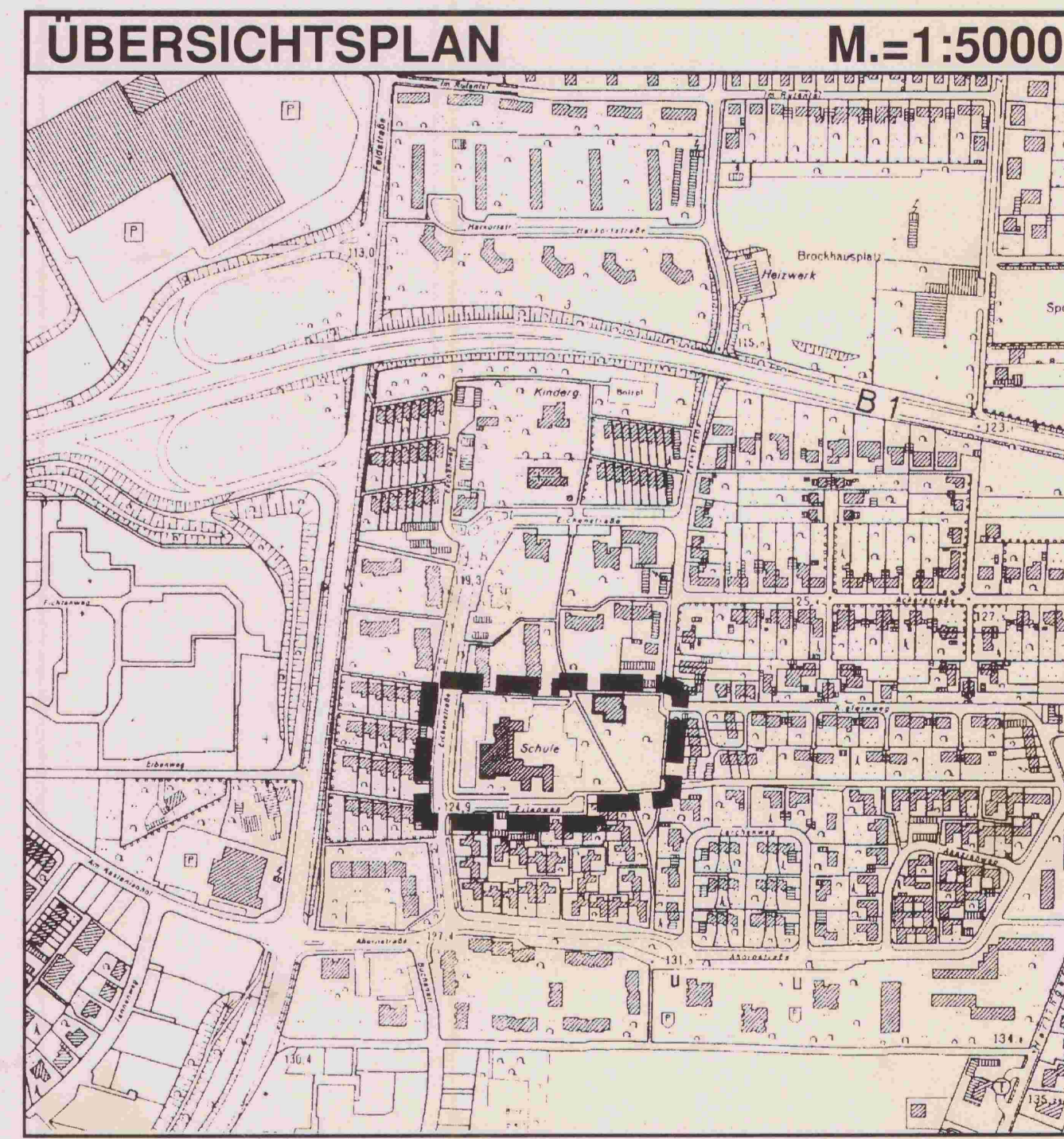
DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BauGB ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST DURCHFÜHRT WORDEN.  
UNNA, DEN 16.02.1999

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS GEM. § 11 BauGB FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND SEINE BEREITHALTUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IST GEM. § 42 BauGB AM 16.02.1999 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT WORDEN.  
UNNA, DEN 16.02.1999

- FESTSETZUNGEN**
- I Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO
- WR** Reines Wohngebiet  
**WA** Allgemeines Wohngebiet
1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
- IX Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß**
2. Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - 0,8 Geschosflächenzahl
  3. Höhe baulicher Anlagen
  1. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf höchstens 13,0 m begrenzt, die Traufhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut - Außenwand) auf 6,0 bis 7,0 m begrenzt. Die Höhen werden jeweils gemessen von der Oberkante des vorhandenen Gehwegs an der nördlichen Grenze des Plangebiets (Flur 25, Flurstück 738).
- III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO
- o** offene Bauweise
- Baugrenze  
Unselbständige Bauteile in Form von Erkern, Balkonen, Treppenhäusern, vorgelagerten Nebenräumen oder Wintergärten dürfen Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise bis 2,0 m überschreiten.
- III Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**  
gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
- St** Flächen für Stellplätze oder Carports
- Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/-Carports sind wie folgt zugeordnet:  
St1 der Gemeinbedarfsfläche  
St2 den Wohnbaugrundstücken nördlich des Erlenwegs  
St3 den Wohnbaugrundstücken östlich der Eichenstraße  
St4 den Wohnbaugrundstücken südlich der zur Planstraße A
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- VI Flächen für den Gemeinbedarf**  
gem. § 9(1) Nr. 5 BauGB
- o** Fläche für den Gemeinbedarf

- VII Verkehrsflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- o** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- MF** Mischverkehrsfläche
- Fu** Fußweg
- P** Öffentliche Parkfläche
- IX Öffentliche und private Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- o** öffentliche Grünfläche
- o** Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- IV Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
1. Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rosenfugen, wasser-gebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser in die Gartenflächen auf dem Grundstück abgeleitet wird.
  2. Fußwege sind in wasserdurchlässigem Material - wassergebundene Decke oder Drainpflaster - auszuführen. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- V Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
1. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecke oder Strüchern einzufassen. Je 4 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
  2. Carports und Garagen sind mit standortgerechten Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, daß eine flächendeckende Wirkung erzielt wird.
  3. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) mit mehr als 36 m² Grundfläche sind mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Flächen sind mit einer mindestens 15 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern, Wildkräutern und Gehölzen zu bepflanzen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist.
  4. Fassaden mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 30 m² sind mit Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen.
  5. Sammelstellplätze für Abfalltonnen sind dauerhaft mit Hilfe von Rankgerüsten durch Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen oder mit einer mindestens 2,00 m hohen Hecke einzufassen.
  6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten) zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ab angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum I oder II Ordnung (u.a. Obstbäume) zu pflanzen. Der Stamm in 1,0 m Höhe muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 16 cm haben. Pflanzart und -qualität sind den Listen x und y zu entnehmen. Für die Pflanzung von Sträuchern wird auf die Liste z verwiesen.
  7. Das zu verwendende Pflanzenspektrum ist der standortgerechten Vegetation anzupassen. Die folgenden Pflanzliste ist als Leitlinie zu verwenden:  
Bäume: Hainbuche, Eberesche, Esche, Vogelkirsche, Obstbäume. Der Stamm in 1,0 m Höhe muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18-22 cm haben.  
Sträucher: Stechpalme, Hundrose, Schlehe, Haselnuß, Horttriegel, Holunder, Weißdorn, Liguster, Schneeball, Pfaffenhütchen, 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch.  
Hecken: Hainbuche, Torbuche, Liguster, Weißdorn.

- Alle Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.
- VII Pflanzbindungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
- o** Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen
- o** Erhaltung von Bäumen
- Die im Bebauungsplan durch Flächenausweisung gekennzeichneten Gehölzbestände sowie die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten 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 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- Hinweise**
1. 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, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
  2. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muß, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 10 WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.
  3. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
  4. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärmwirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden. Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.
- Änderung lt. Ratsbeschluss v. 16.12.1999**
- alte taxtliche Festsetzung Nr. II 3.1:**  
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Firsthöhe der Baulichen Anlagen auf höchstens 13,0 m begrenzt, die Traufhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut - Außenwand) auf 6,0 bis 7,0 m begrenzt. Die Höhen werden jeweils gemessen von der Oberkante des vorhandenen Gehwegs an der nördlichen Grenze des Plangebiets (Flur 25, Flurstück 738).
- neue Festsetzung:**  
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Firsthöhe der Baulichen Anlagen auf höchstens 13,5 m ü. N.N. begrenzt, die Traufhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut - Außenwand) auf 13,5 m ü. N.N. begrenzt.



**STADT UNNA**

**BEBAUUNGSPLAN: UN 89**

**"WOHNBEBAUUNG BROCKHAUSSCHULE"**

**M.=1:500**

**STADT UNNA**