

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

I. Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO
- OK max. 79 m ü. NN** Oberkante (OK) des Gebäudes als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
- FH max. 79 m ü. NN** Firsthöhe (FH) des Gebäudes als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull
- FH min. 74 m ü. NN** Firsthöhe (FH) der Garagen als Mindestmaß in Metern über Normalhöhennull
- TH max. 75 m ü. NN** Traufhöhe (TH) des Gebäudes als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze** gem. § 23 (3) BauNVO
- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH** nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M** Mischverkehrsfläche
- P** Parkfläche
- F+R** Fuß- und Radwegeverbindung
- VG** Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Festsetzungen

- (B)** Bedingte Zulässigkeit von Wohnungen gem. § 1 Abs. 2 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)
- - -** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga/Cp** Garagen/Carports
- St** Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- LP V** Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LP IV bis LP V)
- LP IV** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- SD** Satteldach
- FD** Flachdach
- 30°-38°** zulässige Dachneigung
- Firstrichtung

Hinweisliche Darstellungen ohne Rechtscharakter

- 10,0** Bemaßung von Abständen
- o** zu pflanzender Baum
- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- 927** Flurstücknummern und -grenzen
- Grenze der Flur
- Einteilung von Stellplätzen
- Zugehörigkeitshaken
- Straßenausbauhöhe in Meter über NN

Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 S. 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Stand der Katasterkarte: 01.08.2017

Unna, den 05.12.2018

gez. **Mariefeld**
Kreisvermessungsdirektor

Unna, den 07.12.2018

Der Bürgermeister, in Vertretung

gez. **Kutter**
Beigeordneter

Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Büro Planquadrat Dortmund aufgestellt.

Dortmund, den 10.12.2018

gez. **Bauer (Planquadrat Dortmund)**

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 08.02.2017 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen.

Unna, den 07.12.2018

Der Bürgermeister, in Vertretung

gez. **Kutter**
Beigeordneter

Unna, den 19.12.2018

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 16.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Unna, den 07.12.2018

Der Bürgermeister, in Vertretung

gez. **Kutter**
Beigeordneter

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)
2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe einer baulichen Anlage im Plangebiet erfolgt als Definition der Oberkante der baulichen Anlage.
Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvolgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage (OK max.).
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern gilt die Firsthöhe (höchster Punkt der äußeren Dachhaut) als Oberkante einer baulichen Anlage (FH max.). **Als Traufhöhe (TH max.) gilt die Höhe des höchsten Punktes des aufliegenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut.**
Die Höhen werden als Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NN) angegeben.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im WA 1-Gebiet durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

2.2 Geschossigkeit / Staffelf Geschosse
Soll im Baugebiet ein oberes Geschoss als zusätzliches Nichtvolgeschoss errichtet werden, so ist es als Staffelfgeschoss zu errichten. Staffelfgeschosse müssen gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse allseitig um mindestens 1,0 m zurücktreten. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Treppenhäuser zulässig.

2.3 Bauweise
Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise im WA 3-Gebiet wird wie folgt definiert: Zulässig sind Reihen- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von maximal 25 m. In den seitlichen Abstandsflächen (Bauwisch) sind Garagen, aus Gründen des Lärmschutzes, zwingend anzuordnen (i.V.m. Textlicher Festsetzung, III. 1.1).

2.4 Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu dem Baugrundstück WA 3
Bei der Berechnung der Grundfläche innerhalb des WA 3-Gebiets sind zugehörige Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 und § 21 a Abs. 2 BauNVO).

3. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbauten Flächen und den gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen (z.B. Garten-/Gerätehaus) sind im Plangebiet zulässig, wenn deren umbauter Raum ein Maß von 30 m² nicht überschreitet.
Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Es ist nur eine bauliche Nebenanlage pro Grundstück zulässig. In den Vorgärten, zwischen der Vorderfront des Gebäudes und der Straße sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrradstellanlagen und Abfallbehältern ausgeschlossen.
Garagen dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
Garagen müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zufahrten zu Garagen dürfen als Stellplatz genutzt werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passive Lärmschutzmaßnahmen
Zum Schutz der verkehrsbedingten Lärmeinwirkung durch die Bahnlinie werden bei einer Errichtung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenwänden gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Zuordnung Lärmpegelbereich und erforderliches Erf. R _w von Außenbauteilen		Raumarten
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Außenräume in Wohnungen, Überdachungsräume in Behältergebäuden, Unterrichtsräume u.ä.
II	56 - 60	Erf. R _w von des Außenbauteiles in dB
III	61 - 65	30
IV	66 - 70	35
V	71 - 75	40
		45

Quelle: DIN 4109-2016 07 Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden
Wegweis: Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter: Die genannten DIN-Normblätter können bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung (ehemals Planungsamt) der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_wres hat nach DIN 4109 zu erfolgen.
Das resultierende Schalldämm-Maß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit entsprechender Schallschutzklasse erreicht. Fenster von **Außenlärm- und Schallschutzbereichen** von Wohnungen sind in Fassadenbereichen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 46 dB(A) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_wres zu berücksichtigen.
Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flächfächer von Wohngebäuden und Garagen sind nach den Qualitätskriterien der FFL-Dachbegrenzungsrichtlinie 2008 (www.fl.fach) externiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magerstufenaufgabe vorzusehen, die den Abflussbeweg C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielt. Bei der Pflanzung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbännen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzwuchs zu beseitigen.

6. Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Wohnbebauung in den mit dem Planzeichen (B) festgesetzten Teilen des WA 1- und WA 2- Gebiets ist erst nach Rohaufbaufestlegung im WA 1*, WA 2* und WA 3-Gebiet zulässig.
Nach Eintritt der Bedingung (Realisierung der Bebauung im WA 1* und WA 2* sowie WA 3- Gebiet) gilt für die mit dem Planzeichen (B) gekennzeichneten Baugebietfläche die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dächer
1.1 Im WA 3-Gebiet gilt die Dachform des Satteldachs auch für Garagen gem. § 12 BauNVO. Die Dachneigung beträgt analog zu der festgesetzten Dachneigung der Hauptbaukörper 30° - 38°.
1.2 Die Dächer sind mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Platten auszuführen.
1.3 Geneigte Dächer von Doppelhäusern sind in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszuführen.
1.4 Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf 50% der Traufhöhe eines Gebäudes betragen auf die traufseitige Außenwandlänge des Gebäudes nicht überschreiten.
1.5 Im südlichen WA 2-Gebiet sind Dachgauben und Zwerchgiebel auf der südlich ausgerichteten Gebäudeseite unzulässig.
1.6 Die Summe der Breite der Dachfenster darf im südlichen WA 2-Bereich 25% der südlichen Dachfläche nicht überschreiten.
1.7 Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die gestalterische Integration in die Dachdeckung ist anzustreben.

2. Fassaden
2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder grauem bis anthrazitfarbenen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenanteile sind auch andere Materialien zulässig.
2.2 Doppelhäuser sind in Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

3. Einfriedungen
3.1 Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als begrünte Zaune zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, ausgenommen. Im Bereich von Straßeneinfriedungen ist das Freihalten von Sichtdielekchen sicherzustellen.
3.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die an öffentliche Erschließungsflächen grenzen, sind als Einfriedung nur Hecken oder begrünte Zaune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Diese Zaune sind mindestens 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen, um eine dauerhafte Begrünung der Einfriedung sicherzustellen.

IV. Hinweise

1. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Kellerfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
Da der Rechtsabstand von 1,00 Metern zwischen der Schutzbarriere und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstand bei unterkellerten Gebäuden aufgrund der vorliegenden Daten nicht eingehalten werden kann, ist der Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien der Einbaulasse 1 oder 2 als Unterbau unter unterkellerten Gebäuden ausgeschlossen.

2. Um die Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Wohngebiete für Betondecken mit Eigenfrequenzen ab 25 Hz im Tages- und Nachtbereich einzuhalten, werden die a der nördlichen Hälfte des Baugebiets WA 2* sowie für das unmittelbar daran angrenzende Baugebiet WA 2 und das WA 3 geplanten Gebäude, eine elastische Gebäudelagerung mit einer Abtunmfrequenz von bis zu 11 Hz empfohlen.

3. Im Falle des Auftretens von organoleptischen Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserunreinigungen etc.) ist die Kreisverwaltung Unna sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

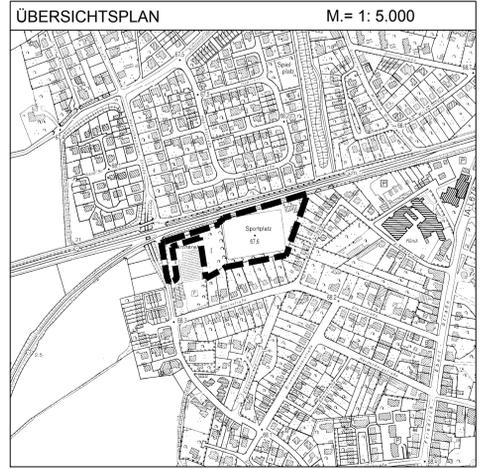
4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 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 Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).

5. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgeleitet 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. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgeführt werden. Drainagen dürfen nicht in die Kanalisation angeschlossen werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser erforderlich.

6. Folgende Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Vermeidung und Verminderung sowie zum Risikomanagement sind zu beachten:
Sofern Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind Gehölzfüllungen sowie die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen (1. Oktober bis 28. Februar).
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen u.a. auf Insekten (und damit auch auf Fledermäuse) wird für die Beleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum die Verwendung von Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) (monochromatische „Gelblichtlampen“) empfohlen.

7. Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter
Die genannten DIN-Normblätter können bei dem Bereich 3-61, Bauleitplanung (ehemals Planungsamt) der Kreisstadt Unna, Rathausplatz 1 (Rathaus, 3. Obergeschoss, Raum 307), während der Dienststunden eingesehen werden.

8. Kampfmittel
Das Plangebiet wurde luftbildmäßig ausgewertet. Die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgenommene Auswertung der Luftbilder lässt ein Bombenabwurfgebiet erkennen. Der untersuchte Bereich umfasst die gesamte Fläche des Sportplatzes und die angrenzende Fläche des Gärtnerbetriebs mit der Kennzeichnung 59-12-38801. Von Bombardierung betroffen ist jedoch nur die Fläche des Sportplatzes, was eine Sondernutzung dieses Areals und der Baugruben erforderlich macht. Für Untergrunderkundungen und Spezialfahrbauarbeiten ist die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpM/BeseitNWV) für Baugrubeneingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr erforderlich. Die TVV KpM/BeseitNWV ist im Internet einsehbar: <http://www.im.nrw.de/bs/725.htm>. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdstuhlaufgänglichkeitsverfärbungen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu verständigen.



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN - 146

"Hof Drücke"