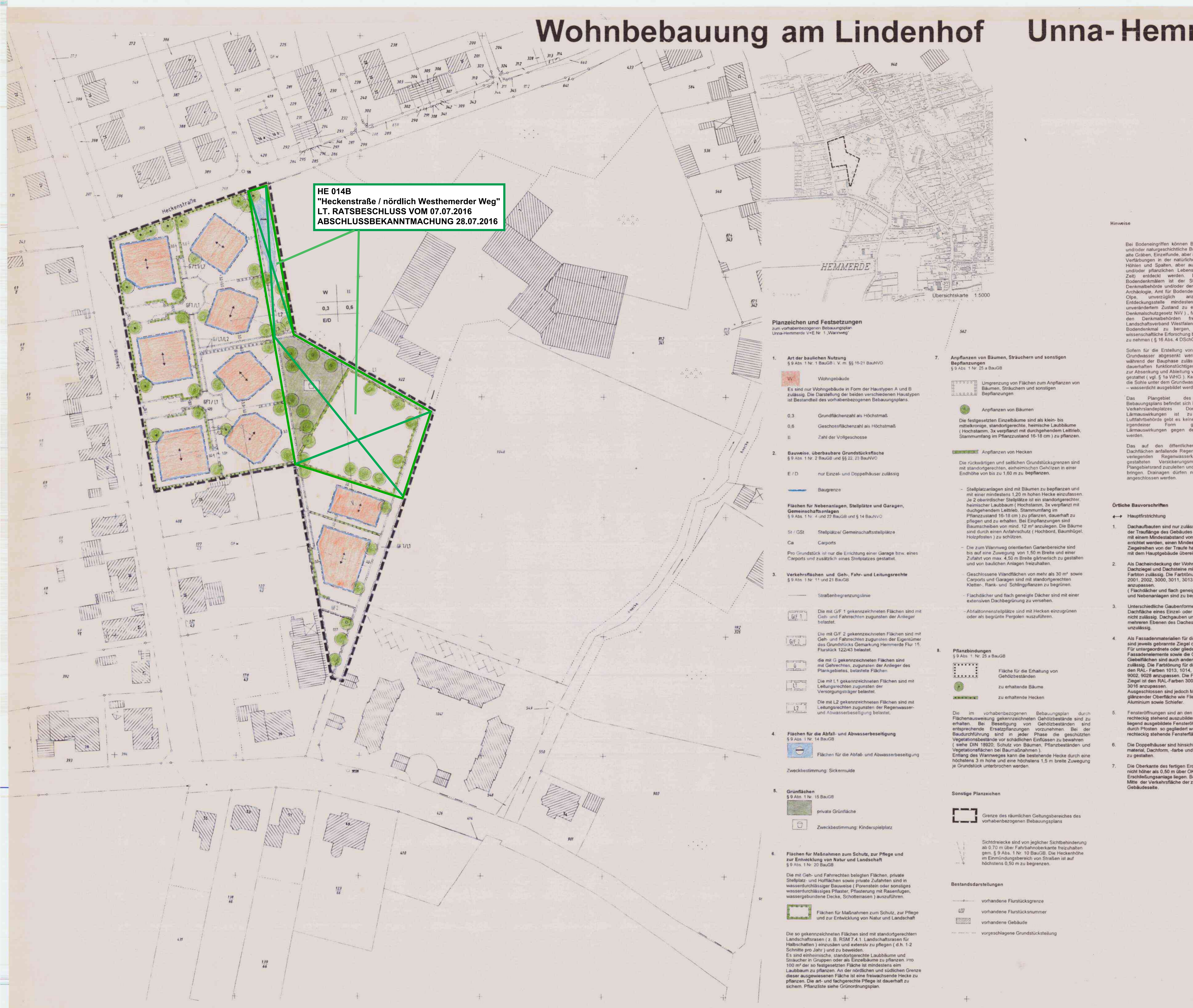


Wohnbebauung am Lindenhof Unna-Hemmerde V+ E NR. 1 „Wannweg“



HE 014B
"Heckenstraße / nördlich Westhemerder Weg"
LT. RATSBESCHLUSS VOM 07.07.2016
ABSCHLUSSBEKANNTMACHUNG 28.07.2016

- Rechtsgrundlagen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) ber. am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 199, S. 58)
 - Gesetz über die Bauordnung für das Land NRW vom 07. März 1995 ber. am 12. Oktober 1995 (GVBl. NV. Nr. 64 S. 982)

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelände, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und pflanzlicher 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 Entdeckungsgestelle 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 DMSG NW)

Sieher 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. § 1a VHG). Kellerbauten sollten – sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist – wasserdicht ausgebaut werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärmwirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabung, in irgendeiner Form gegen bestandene Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen/Dachflächen anfallende Regenwasser ist über einen zu verlegenden Regenwasserkanal einer naturnahen Gestaltung, Versickerungsmöglichkeit am nördlichen Plangebietrand zuzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisator angeschlossen werden.

Planzeichen und Festsetzungen
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 Unna-Hemmerde V+E Nr. 1 „Wannweg“

- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19-21 BauNVO
 W Wohngebäude
 Es sind nur Wohngebäude in Form der Haustypen A und B zulässig. Die Darstellung der beiden verschiedenen Haustypen ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO
 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 14 BauNVO
 St / GSt Stellplatz/ Gemeinschaftsstellplatz
 Ca Carports
 Pro Grundstück ist nur die Errichtung einer Garage bzw. eines Carports und zusätzlich eines Stellplatzes gestattet.
- Verkehrflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
 Die mit G1 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet.
 Die mit G2 gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Hemmerde Flur 15, Flurstück 122/43 belastet.
 Die mit G3 gekennzeichneten Flächen sind mit Gehrechten, zugunsten der Anlieger des Plangebietes, belastete Flächen
 Die mit L1 gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsanbieter belastet.
 Die mit L2 gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Regenwasser- und Abwasserbeseitigung belastet.
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
 Zweckbestimmung: Sickermaide
- Grünflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 private Grünflächen
 Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen, private Stellplätze und Hofflächen sowie private Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Porenbeton oder sonstiges wasserundurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Raufugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Die so gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechtem Landschaftsrasen (z. B. RSM 7.4.1, Landschaftsrasen für Halbschatten) einzuzusäen und extensiv zu pflegen (d.h. 1-2 Schnitte pro Jahr) und zu beweidern.
 Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher in Gruppen oder als Einzelbäume zu pflanzen. In 100 m² der so festgesetzten Fläche ist mindestens ein Laubbäumchen zu pflanzen. An der nördlichen und südlichen Grenze dieser ausgewiesenen Fläche ist eine freistehende Hecke zu pflanzen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern. Pflanzliste siehe Grünordnungsplan.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anpflanzen von Bäumen
 Die festgesetzten Einzelbäume sind als klein- bis mittelkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, 3x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang im Pflanzzustand 16-18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Einpflanzungen sind Baumstüben von mind. 12 m² anzulegen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz (Hochbord, Baumhügel, Holzpfosten) zu schützen.
 Anpflanzen von Hecken
 Die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einer Endhöhe von bis zu 1,60 m zu bepflanzen.
 Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecke einzufassen. Je 2 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbäumchen (Hochstamm, 3x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang im Pflanzzustand 16-18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Einpflanzungen sind Baumstüben von mind. 12 m² anzulegen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz (Hochbord, Baumhügel, Holzpfosten) zu schützen.
 Geschlossene Wandflächen von mehr als 30 m² sowie Carports und Garagen sind mit standortgerechten Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.
 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 Abfalltonnenstellplätze sind mit Hecken einzuzünnen oder als begrünte Pergolen auszuführen.
- Pflanzbindungen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 Fläche für die Erhaltung von Gehölzbeständen
 zu erhaltende Bäume
 zu erhaltende Hecken
 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Flächenausweisung gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. 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 19520, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
 Entlang des Wannweges kann die bestehende Hecke durch eine höchstens 3 m hohe und eine höchstens 1,5 m breite Zuwegung je Grundstück unterfurchen werden.
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Die Heckenhöhe im Einmündungsbereich von Straßen ist auf höchstens 0,50 m zu begrenzen.
- Bestandsdarstellungen**
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücknummer
 vorhandene Gebäude
 vorgeschlagene Grundstücksteilung

Örtliche Bauvorschriften

- ← Hauptstrichrichtung
- Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie ein Drittel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten, mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortsgang errichtet werden, einen Mindestabstand von mind. 3 Ziegeln von der Traufe haben, in der Dachdeckung mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.
 - Als Dachdeckung der Wohnhäuser sind nur Dachziegel und Dachsteine mit rot bis rotbraunem Farbton zulässig. Die Farbgebung ist den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3011, 3013, 3016, 8012 sowie 8015 anzupassen. (Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen).
 - Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Einzel- oder Doppelhauses nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.
 - Als Fassadenmaterialien für die Hauptfassade sind jeweils gebrannte Ziegel oder Putz zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sowie die Gestaltung der Giebelflächen sind auch andere Materialien zulässig. Die Farbgebung für die Putzflächen ist den RAL-Farben 1013, 1014, 7035, 7047, 9001, 9002, 9020 anzupassen. Die Farbgebung für die Ziegel ist den RAL-Farben 3000-3002, 3011 und 3016 anzupassen. Ausgeschlossen sind jedoch Materialien mit glänzender Oberfläche wie Fliesen, Kupfer, Aluminium sowie Schiefer.
 - Fensteröffnungen sind an den Straßenseiten rechtwinklig stehend auszubilden. Rechteckig liegend ausgeblende Fensteröffnungen müssen durch Pfosten so gegliedert werden, daß rechteckig stehende Fensterflächen entstehen.
 - Die Doppelhäuser sind hinsichtlich Fassadenmaterial, Dachform, -farbe und -neigung einheitlich zu gestalten.
 - Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf nicht höher als 0,50 m über OK zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Verkehrsfläche der zugeordneten Gebäudeseite.

Verfahrensnachweis:
 Der ASV/Rat hat am ... gemäß § 12 BauGB die Erstellung des Satzungsverfahrens beschlossen.
 Unna, den ...
 Bürgermeister
 Entworfen und Aufgestellt
 Unna, den ...
 Planverfasser

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 30.07.1981 (Stand der Katasterkarten) (ohne örtliche Überprüfung) 06.11.1997
 Unna, den 27.01.1998
 Kreisvermessungsamt

Der ASV/Rat der Stadt Unna hat am 26.09.1997 diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugestimmt und seine öffentliche Auflegung beschlossen.
 Unna, den 29.10.1997
 Bürgermeister

Dieser Entwurf einer Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB und nach örtlicher Bekanntmachung am 28.10.1997 auf die Dauer eines Monats vom 28.10.1997 bis 26.11.1997 einschließlich öffentlich ausgelegt.
 Unna, den 27.10.1997
 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Unna hat am 10.12.1997 gemäß § 10 (1) BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der durch Einlegung geänderten Fassung, mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.
 Unna, den 27.12.1997
 Bürgermeister

Diese Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in der Regierungspräsidium Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt worden. Mit Verfügung vom ... hat das Regierungspräsidium Arnsberg genehmigt.
 Arnsberg, den ...
 Stadtdirektor

Die Verfügung des Regierungspräsidiums Arnsberg vom ... über die Genehmigung der Satzung ist am ... öffentlich mit Hinweis auf Ort der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht worden.
 Unna, den ...
 Stadtdirektor

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
UNNA-HEMMERDE V+E NR. 1 „WANNWEG“
 BAUHER: Wannweg, Heckenstraße, 59 427 Unna - Hemmerde
 BAUHER: Rolf-Dieter Linden
 Heckenstraße 7
 59 427 Unna - Hemmerde
 PLAN: VORHABENBEZOGENER B-PLAN
 MASSSTAB: 1:500
 DATUM: 02.06.98
 RIAT-NR.: 01
 GRÖSSE: 85/116
 GEZ.:
 GEANDERT: 03.06.98, 10.08.98, 25.08.98, 08.09.98, 20.11.98, 30.09.99
 DIPL.-ING. BERNHARD KRAUSE
 SCHLUCKELDER STRASSE 83 HOCHBAU, GRUND, STAUFANLEGE
 49479 BIELENFELD CYCLOGISCHES BAUEN
 TEL. 0 54 51 7 33 37 MISCHLEITER DER
 FAX 0 54 51 7 72 42 ARCHITECTURBÜRO UNNA
 DER BAUHER: DER PLANVERFASER