

Rechtsgrundlage
 § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666, SGV.NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Dritten Gesetzes zur Befristung des Landesrechts Nordrhein Westfalen vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 306).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

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).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256).

Planunterlagen
 Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: Nov. 2004
 Holzwickede, den 10.10.2005

Ross
 Kreisvermessungsdirektor

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 13.10.2005

Leipksi
Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 22.06.2005 beschlossen.
 Unna, den 13.10.2005

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 13.10.2005

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am
 Unna, den
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Techn. Beigeordneter
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom
 bis
 Unna, den
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Techn. Beigeordneter
1. Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 22.06.2005 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 11.07.2005 bis zum 11.08.2005 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
 Unna, den 13.10.2005

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Kampmann
 Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
 Unna, den

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

Techn. Beigeordneter
Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 15.09.2005 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 13.10.2005
 Kolter
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 20.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 27.10.2005

Kolter
 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Nr. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Gegliedertes Dorfgebiet Wohnen (MDw) gem. § 5 BauNVO
 Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses Gebiet dient ausschließlich dem Wohnen, während angrenzende Bereiche nur der Landwirtschaft dienen. Zulässig ist ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten, notwendige Garagen bzw. Stellplätze und Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 15-21 BauNVO

2.1 Geschossflächenzahl
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO mitzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlage
 Der Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung des Gebäudes ist der Kanaldeckel auf dem Flurstück 191. Gekennzeichnete Höhe in 89,90 u. NN über Meeresspiegel als maßgebliche Höhe der Erschließungsanlage. Abweichungen von bis zu 0,50 m zwischen Planung und späterem Ausbau können berücksichtigt werden.

2.2.1 Die Firsthöhe des Gebäudes wird auf eine Höhe von maximal 10,50 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der Bezugshöhe bis zum oberen Dachabschluss.

2.2.2 Die Traufhöhe des Gebäudes wird auf eine Höhe von maximal 5,75 m gemessen von der Oberkante der Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22, BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

3.1 Garagen und Stellplätze
 Stellplätze, Carports und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Flachdächer größer als 15 qm werden extensiv begrünt.

3.2 Nebenanlagen
 Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 qm und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

4. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz

Das Niederschlagswasser, welches auf der bebauten Fläche anfällt wird in den Mischwasserkanal auf dem Grundstück geleitet, welcher in den städtischen Kanal in die Straße „im stillen Winkel“ mündet. Der Kanalschluss wird durch Baustoff und Grundbucheintrag gesichert. Das Drainagewasser wird in einer Rigolenleitung auf dem Grundstück versickert.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Auf den mit dem Pflanzverhaltensgebot „A“ und „B“ gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Weißdornhecke zu pflegen und zu erhalten. Soweit Teile der Hecken abgängig sind, sind diese durch neue zu ersetzen.

6. Baubeschreibung gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

6.1 Dächer
 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude erhalten ein Satteldach ohne abgewalmte Giebel mit einer Dachneigung von 40°.

6.1.1 Die Dächer werden mit einer grauen oder antrazitfarbenen, nicht glänzenden Pflanze ausgeführt. Dachaufbauten werden im Material des Hauptdaches oder mit mattem Zinkblech eingedeckt.

6.1.2 Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig, dürfen jedoch 40 % der Traufhöhe nicht überschreiten.

6.2 Fassade
 Die Hauptfassade wird in hellem Putz ausgeführt. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Ausgeschlossen sind Materialien mit glänzenden Oberflächen wie, Fliesen, Kupfer oder Aluminium.

6.3 Einfriedungen
 Bei Einfriedung der nördlichen und östlichen Grenze sind Hecken oder eingegrünzte Zäune zu verwenden. Die Hecken sind in einer Endhöhe von bis zu 180 cm und einer Breite von 50 cm zu pflanzen.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Denkmalpflege, 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 Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSch GNW).

2. Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Luftbildauswertung beim Ordnungsamt der Stadt Unna zu beantragen. Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmiträumdienst über das Umweltamt der Stadt Unna zu verständigen.

3. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird auf folgendes hingewiesen:

- Der Grundwasserstand ist gutachterlich zu ermitteln, sofern keine weiße Wanne eingebaut wird.
- Sofern Grundwasser abgesenkt werden muss ist dies nur während der Bauphase zulässig und ist gem. § 7 WHG zu beantragen.
- Kellerräume sollen – sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist- wasserdicht (weiße Wanne) ausgebildet wird.
- Auf der Grundlage des § 51 a Abs. 1 LVG ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Hierzu hat der Bauherr ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erstellen und der Unteren Wasserbehörde (Kreis Unna) vorzulegen.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf es in der Regel einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 7 WHG. Diese ist beim Kreis Unna, FB Natur und Umwelt in 3-facher Ausfertigung zu beantragen.

4. Die Verwertung von Recycling-Baustoffen oder mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen (Ziegel-, Betonbruch, Aschen, Schlacken, etc.) kann nachteilige Auswirkungen auf die Beschaffenheit von Grundwasser haben. Aus diesem Grund bedarf die Verwendung derartiger Materialien z.B. als Trag- oder Gründungsschichten oder zur Flächenbefestigung ebenso wie die Verwendung von Bodenmaterialien z.B. zur Geländeanhebung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisanspruches, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalyse) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbauteile, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Die Verwertung von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen ist auf Flächen, die der Wohnnutzung dienen, grundsätzlich nicht zulässig. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

5. Aus brandschutztechnischer Sicht muß bei der Ausbauplanung und Realisierung das nachfolgende beachtet werden:

Löschwasserversorgung
 Die erforderliche Löschwasserversorgung ergibt sich aus der DVGW Richtlinie W 405 Hydranten zur Löschwasserentnahme sind gemäß dem technischen Regelwerk des DVGW W 331 einzubauen.

Zugänge und Zufahrten
 Es ist sicherzustellen, dass die Verkehrsflächen sowie die Zufahrten und Zugänge auf dem Grundstück gem. § 5 BauO NRW erstellt werden. Die Verkehrsflächen sowie die Zufahrten und Zugänge auf dem Grundstück dürfen nicht eingeeignet oder versperrt werden. Dies gilt auch für die geplante Zuwegung über den elterlichen Hof der Eigentümerin. In diesem Zusammenhang wird auf § 5 Abs. 4 BauO NRW verwiesen.

Retlungswege
 Bei Dachgeschossausbauten ist die Gewährleistung des zweiten Rettungsweges gem. § 40 (4) BauO NRW zu beachten.

Auffinden schon fertig gestellter Gebäude während der Bauzeit
 Es ist eine frühzeitige, wenn auch nur provisorische Beschilderung der der Hausnummer vorzunehmen.

6. Wegen des südlich der geplanten Bebauung vorhandenen Reitplatzes muss bei hohen Temperaturen und längerer Trockenheit trotz ordnungsgemäßen Betriebes der Anlage mit Staubbmissionen gerechnet werden.

Planzeichenerklärung

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

MDw Dorfgebiete (Wohnen) (§ 5 BauNVO)

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

■ Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

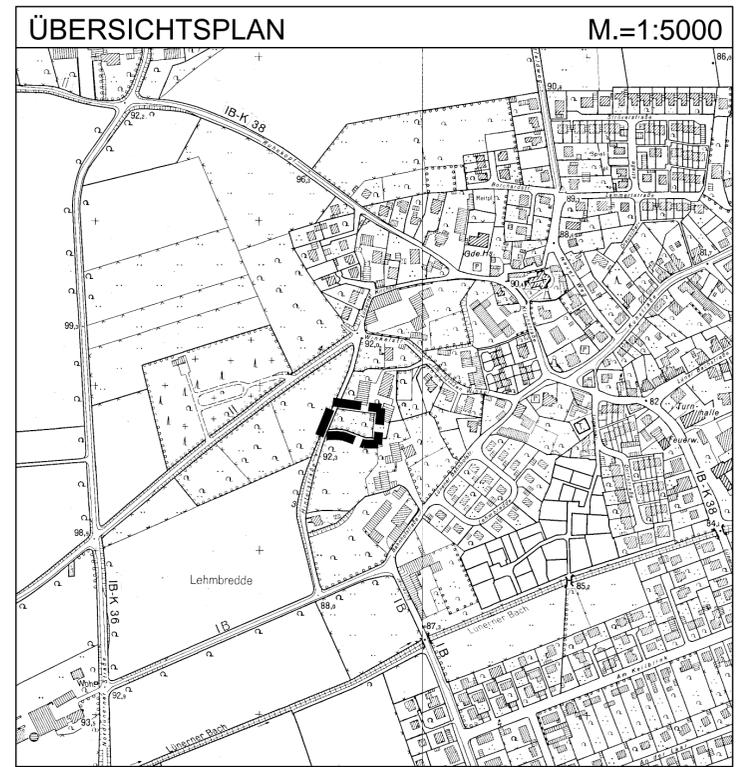
■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

■ 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 (Garagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

■ nachrichtliche Darstellung



STADT UNNA

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN: LÜ-05

"Wohnbebauung Hinterstraße"

M.=1:500