

Rechtsgrundlage
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, SGV.NRW S. 2023), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in dem bei Beschlussfassung gültigen Wortlaut.

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

Stand der Katasterkarte: Jan. 2006
Unna, den 06.04.2009

gez. Börger
Kreisobervermessungsärztin

Erarbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Unna, den 15.04.2009
gez. Leipski

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna am 15.03.2006 beschlossen.
Unna, den 15.04.2009

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den 15.04.2009

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Versammlung am 17.05.06 im Haus der Arbeiterwohlfahrt. Unna, den 15.04.2009
Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Stadt Unna hat am 21.02.2007 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 13.12.2007 bis zum 18.01.2007 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 15.04.2009

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 11.12.2008 als Satzung beschlossen.
Unna, den 15.04.2009

gez. Kolter
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 16.02.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 15.04.2009

gez. Kolter
Der Bürgermeister

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

Zahl der der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

FH max : 10 m Firsthöhe als Höchstmaß

TH max : 6,25 Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Privatstraße: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Sonstige Planzeichen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stellplätze und Garagen

Stellplätze

Hauptfirstrichtung

Baum (Bestand)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB I.V.m §§ 1-11 BauNVO
Im Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB I.V.m §§ 16-21 BauNVO
2.1 Vollgeschosse
Es gilt § 2 Abs. 5 und 6 BauONRW
2.2 Grundflächenzahl
Es gilt § 19 BauNVO
2.3 Geschossflächenzahl
Es gilt § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO
2.4 Höhe baulicher Anlagen
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
Die Höhenlagen der geplanten Erschließungsanlagen sind den im Plan angegebenen Bezugspunkten Oberkante Straße (OKS) zu entnehmen. Abweichungen von bis zu 0,50 m zwischen Planung und späterem Ausbau können berücksichtigt werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m §§ 22, 23 BauNVO
3.1 überbaubare Grundstücksfläche
Eingeschossige Anbauten in Form von Abstellräumen oder Wintergärten dürfen bis zu einer Grundfläche von max. 7 m² die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen der Fassade bis zu 2 m Tiefe überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB I.V.m § 14 BauNVO
4.1 Garagen und Stellplätze
Im Wohngebiet sind Carports, Garagen und Stellplätze nur innerhalb auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen / Carports (Ga) zulässig.
4.2 Nebenanlagen
Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen ist nur in den Gartenbereichen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1 Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen
Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Drainpflaster, Porenbeton oder sonstiges wasserundurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser durch andere technische Einrichtungen versickert oder in die Gartenfläche auf dem Grundstück abgeleitet wird.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
6.1 Pflanzgebot Hecke
Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit Hecken zu bepflanzen. Die Hecken sind mit mindestens 5 Gehölzen je lfd. Meter anzulegen und in einer Breite von 50 cm zu pflegen. Pflanzenarten und Pflanzqualität sind der Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
Liste Nr. 1: Hecken
Liguster - Ligustrum vulgare „Atrovirens“
Qualität: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 -100 cm, 8 Triebe,
Hainbuche - Carpinus betulus, Qualität: Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 80 -100 cm.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NW I.V. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer und Dachaufbauten
1.1 Dächer
In dem Wohngebiet sind die Dächer mit anthrazit farbigen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen.
1.2 Dachaufbauten
Die Dachaufbauten sind in Farbe und Material des Hauptdaches, der Fassade oder mit Zinkblech zu bekleiden.

2. Fassade
2.1 Die Fassaden sind in hellem Fassadenmaterial (heller Putz) auszuführen.
2.2 Untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch in anderen Materialien zulässig.

3. Einfriedungen
3.1 Für die seitlichen und/oder rückwärtigen Gartenflächen, sind als Einfriedungen nur Hecken oder begrünte Holz-/ Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um eine dauerhafte Begrünung der Einfriedung sicherzustellen.

Hinweise

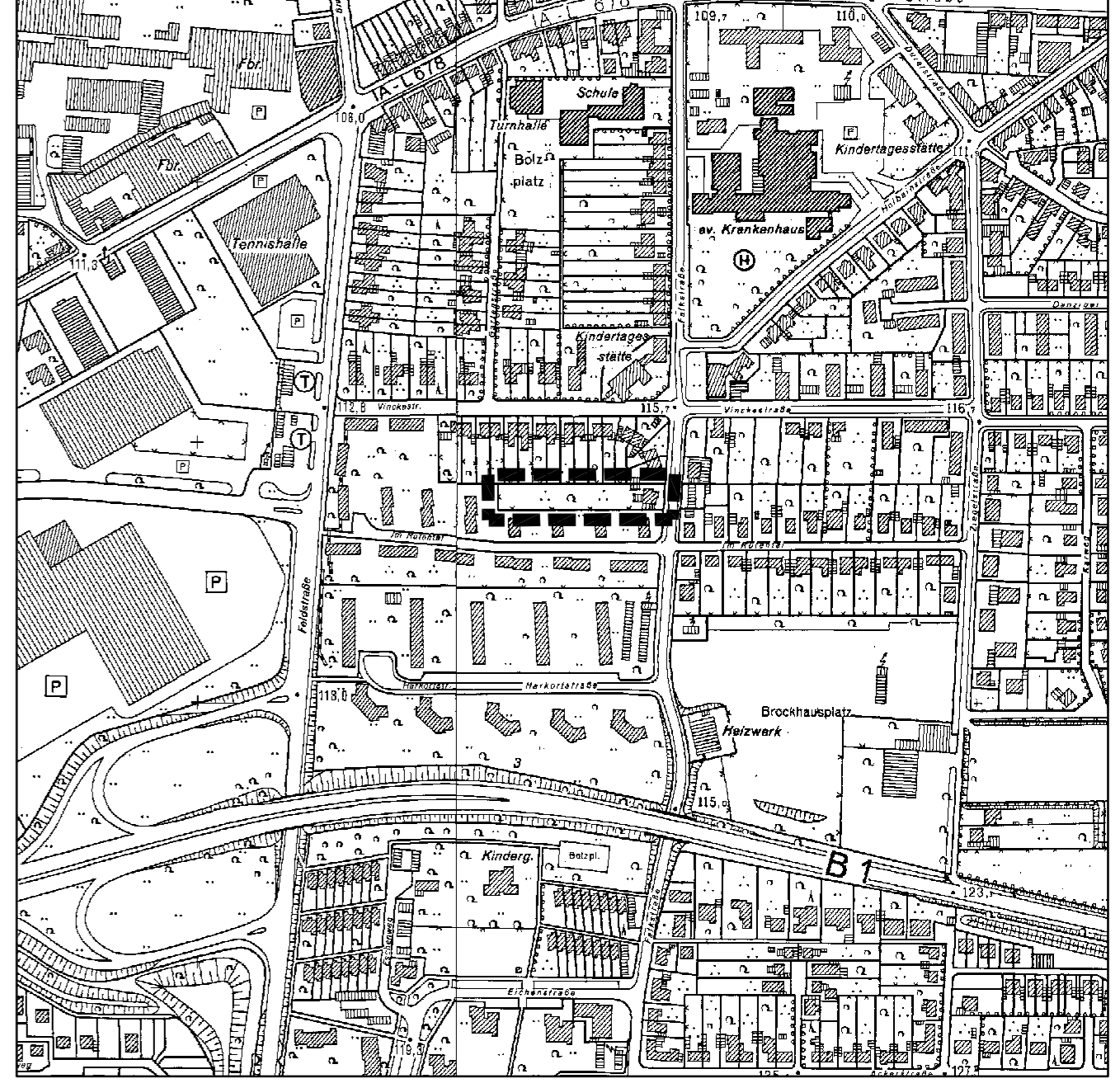
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als 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 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

2. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

3. Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. 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. § 1a WHG). Kellerräume sollen - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



STADT UNNA

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN: UN-07
"Falkstraße / Im Rutental"

Vorhabenträger und Planverfasser
Kai Domres
Bahnhofsallee 1
58730 Fröndenberg

Komelia Becker
Falkstraße 39 a
59423 Unna