



Rechtsgrundlagen
 Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1998 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2416), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaunutzungsverordnung - (BauV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte: 01.02.2014
 Unna, den
 Kreisvermessungsdezernentin

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden von der Stadtplanung Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig
 Unna, den
 Techn. Beigeordneter

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am ... beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen
 Unna, den
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB ortsblich bekannt gemacht
 Unna, den
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom ...
 Unna, den
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am ... die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Die Bebauungspläne einschließlich der Begründung hat vom ... bis zum ... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat am ... als Satzung beschlossen.
 Unna, den
 Der Bürgermeister, in Vertretung

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am ... ortsblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den
 Der Bürgermeister, in Vertretung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf eine Höhe von maximal 8,50 m, in WA 1 bis 3 auf eine Höhe von maximal 11,50 m begrenzt.
 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist für die baulichen Anlagen die Traufhöhe auf eine Höhe von maximal 4,50 m begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 ist für die baulichen Anlagen die Traufhöhe auf eine Höhe von 5,50 bis 6,50 m begrenzt.
 Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen bzw. der geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
 Bei vorhandenen Straßen ist die tatsächliche Ausbauhöhe maßgebend. Abweichungen von bis zu 0,50 m können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die spätere Ausbauhöhe der Straße von den festgesetzten Bezugspunkten abweichen sollte. Zwischen den Höhenbezugspunkten ist zu interpolieren.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
 gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
3.1 Nebenanlagen
 Nebenanlagen in Form von Gartenläuben, Geräte- oder Abstellräumen dürfen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind im Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze nicht zulässig.
- Pflanzgebiete**
 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Die mit Pflanzgebiet Nr. 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einer freiwachsenden Hecke zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sollen in Gruppen zu je 3-5 Stück einer Art mit einem Pflanzabstand von 1 m und einem Reihenabstand von 1,3 m erfolgen. Die Ebene ist teilweise einzeln, teilw. in Gruppen bis max. 3 Stück zu pflanzen. Esche, Eiche und Wildkirsche sind im Einzelstand zu setzen (Abstand untereinander 8 m).
 Folgende Arten sind für die Heckenpflanzung zu verwenden:

Die mit Pflanzgebiet Nr. 2 belegte Fläche ist mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen einzuzäun.

Baumpflanzung: mindestens 1 Baum je 200 m², Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
 Baumarten: Es sind Baumarten und Baumarten aus der folgenden Pflanzenliste auszuwählen:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn	Cornus mas	Kupfer- Felsenbire
Crataegus laevalei 'Carniere'	Apfelfeldorn	Cornus sanguinea	Roter Hartnigel
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche	Corylus avellana	Hartnigel
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schmalblättrige Mehlbeere	Kerria japonica	Gemeiner Ranunkelstrauch
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde	Malus 'Red Jewel'	Zierapfel
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen- Eiche	Weigelia florida 'Eva Rathke'	Weigelia
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die mit Pflanzgebiet Nr. 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einer zweireihigen Hecke zu bepflanzen. Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind der folgenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Sträucher	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartnigel
Cornus sanguinea	Hartnigel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenblüthen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Qualität gemäß FLL-Richtlinie:
 Sträucher: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.
 Pflanzabstand: mindestens 1 Strauch je angefangene 1,0 m² Vegetationsfläche.

- Örtliche Bauvorschriften**
 gem. § 86 BauN i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Dächer**
 1.1 Die zulässige Dachform der Hauptbaukörper in den Baugebieten WA 1 bis 4 ist das Satteldach. Dächer mit versetzten Putzen gelten als Satteldächer. Die festgesetzte Dachneigung beträgt hier 25-38°.
 Im MI sind neben Satteldächern auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 15-38° zulässig. Die Dächer untergeordneter Gebäude, Nebengebäude und Garagen dürfen von den festgesetzten Werten abweichen.
 1.2 Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen.
 1.3 Geneigte Dächer von Doppelhäusern sind in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszuführen.
 1.4 Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchhauses oder -giebels darf 50 % der Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten. Zwerchhäuser und -giebel sind nur zulässig, wenn diese nicht durch Dachelemente von der Fassade getrennt werden.
 - Fassade**
 2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien und grellbunter Farben ist nicht gestattet.
 2.2 Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
 - Einfriedigungen**
 3.1 Die Einfriedung der Vorgärten ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Hinweise/Kennzeichnungen**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten sowie auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. §§ 15-16 DSchG NW der Stadt Unna als Untere 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, falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Für die Bodendenkmalpflege, die Bodendenkmäler gem. § 16 (4) DSchG NW berechnigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.
 - 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, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) 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.
 - Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. 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.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA: Allgemeine Wohngebiete WA - WA
 - MI: gemischte Bauflächen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,4: GRZ - Grundflächenzahl
 - 0,8: GFZ - Geschossflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III: Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH / TH: Firsthöhe / Traufhöhe als Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage (vgl. textl. Fests. Nr. 2.1)
- 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
 - nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
 - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung hier: Graben
 - Zweckbestimmung: Abwasser
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Spielfeld
 - private Grünflächen
 - 8. 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 Baugebietes
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

 - SD / PD: Satteldach/Pultdach
 - 25-38°: zulässige Dachneigung

Nachrichtliche Darstellung

 - Geplante Straßenaufweitung

