

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 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549)
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 26.06.2013 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 12.08.2013 bis zum 17.09.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 19.03.2014
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990
 Stand der Katasterkarte: 05.03.2012
 Unna, den 03.02.2014
 gez. Bürger
 Kreisvermessungsdirektorin

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 19.03.2014
 gez. von Hofen

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 25.04.2012 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 I V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 19.03.2014
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 03.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 19.03.2014
 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 30.10.2012.
 Unna, den 19.03.2014
 Der Bürgermeister,
 in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 09.04.2014
 gez. Koller
 Der Bürgermeister

Planzeichenerläuterung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 siehe textl. Fests. Nr. I 1
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21a BauNVO)
 siehe textl. Fests. Nr. II 1-2

0,4	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max.	höchstzulässige Traufhöhe
FH max.	höchstzulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 siehe textl. Fests. Nr. III 1

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
- Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

	Erhalt von Einzelbäumen
--	-------------------------
- Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--	-----------------------------------------------------------
- Örtliche Bauvorschriften

SD/WD	nur Satteldächer und Walmdächer zulässig
35-42°	zulässige Dachneigung
- Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Textliche Festsetzungen

- I Art der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -11 BauNVO
- 1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- II Maß der baulichen Nutzung**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -21 BauNVO
- 1. Geschossflächenzahl, Geschossfläche**
 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 mitzuberechnen.
- 2. Höhe baulicher Anlagen**
 Der Bezugspunkt für die mit FH festgesetzte maximale Firsthöhe ist 145,30 m über NN. Sie wird gemessen vom Bezugspunkt bis zum obersten Dachabschluss.
 Die mit TH festgesetzte maximale Traufhöhe wird gemessen vom o. g. Bezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
- III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO
- 1. Überbaubare Grundstücksfläche**
 Eingeschossige Anbauten in Form von Erkern, vorgelagerten Abstellräumen oder Wintergärten bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² dürfen die rückwärtigen Baugrenzen bis zu 2,0 m Tiefe überschreiten.
- IV Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
 gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO
1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen in Höhe der überbaubaren Flächen zulässig. Garagenzufahrten, die auch als Stellplatz genutzt werden, bleiben hiervon unberührt.
- V Pflanzbindungen**
 gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB
1. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei der Baudurchführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).
- VI Festsetzung einer neuen Geländeoberfläche**
 gemäß § 9 Absatz 3 BauGB
- Aufgrund der notwendigen Herstellung eines neuen Geländeplanums zum Schutz vor Hochwasser ist die Festsetzung einer neuen Geländeoberfläche im Wohngebiet erforderlich. Das Gelände des Baugrundstücks ist so herzurichten, dass das Niveau der überbaubaren Fläche eine Mindesthöhe von 145,30 m über NN aufweist. Zu den Gartenbereichen kann das Gelände abfallen.

VII Aufstiebbedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB

Der Bebauungsplan entfällt für das im Planteil festgesetzte Wohngebiet erst dann planungsrechtliche Wirkung, wenn auf Grundlage eines wasserrechtlichen Verfahrens der Umbau des Kessebürener Bachs im Sinne des Gutachtens des Ingenieurbüros Kresse (Feb. 2013) erfolgt und ein ausreichender Schutz vor Hochwasser besteht. Bis dahin gilt für diese Flächen die Festsetzung "Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Stellplatz".

VIII Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. der Lage des Baugelbietes an der Straßsenkreuzung, Fröndenberger Str. (L 679)/Auf dem Rott" wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt entlang der kreuzenden Straßen festgesetzt. Die Sichtflächen in diesem Einmündungsbereich sind von Hindernissen freizuhalten. Einfriedungen etc. sind im festgesetzten Bereich bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

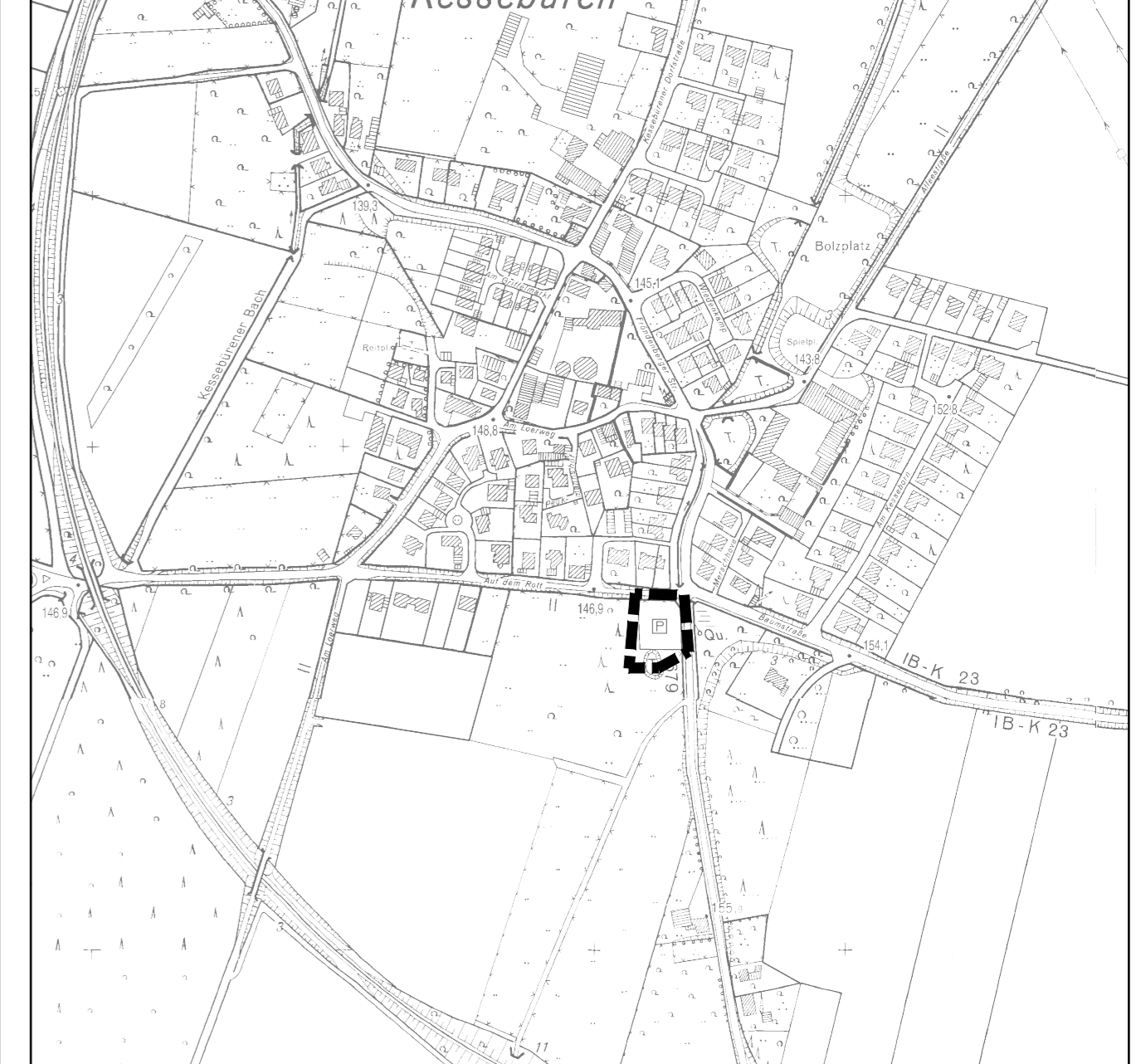
gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-42° auszuführen. Untergeordnete Dächer (Garagen, Nebengebäude, Zwerchhäuser) dürfen hiervon abweichen.
- Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen oder roten bis rotbraunen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen. Die Farbtonung der farbigen Pfannen ist den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3011, 3013, 3016, 8012 sowie 8015 anzupassen. Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit mäßigem Zinkblech einzudecken.
- Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchgiebels darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachgauben wird auf 2,50 m begrenzt. Werden Dachgauben errichtet, sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte unzulässig.
- Die Hauptfassaden sind in hellem Putz, bruchrauhem, reinweißen Verblender KSV mit weißen Fugen oder rottem bis rotbraunen bzw. ockerfarbenen Ziegel auszuführen. Die Farbtonung für die Ziegel ist den RAL-Farben 3000-3002, 3011 und 3016 bzw. 1024 anzupassen. Die Farbtonung für die Putzflächen ist den RAL-Farben 1013, 1014, 7035, 7047, 9001, 9002 sowie 9016 anzupassen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch Materialien mit glänzender Oberfläche wie Fliesen, Kupfer oder Aluminium. Doppelhäuser sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung, in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.
- Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten und Wege) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.
- Die Einfriedung der Vorgärten ist nur mit Hecken mit einer Endhöhe bis zu 1,0 m zulässig.
- Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme des Bereichs ohne Ein-/Ausfahrt Hecken, eingegrünte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Holzzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

Hinweise

- Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugesektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen bestandene Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabengebiet Bodenschutz/ Altlasten des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.
- 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 Unterer 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 (§§ 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 DSchG NW).
- 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 sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebaut werden. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Der Einbau von Recycling-Baustoffen und industriellen Reststoffen im Baugebiet ist ausgeschlossen, da der Richtabstand von 1,00 Metern zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann. Es dürfen nachweislich ausschließlich schadstofffreie Baumaterialien der Verwertungsklasse Z0 der LAGA als Unterbau eingesetzt werden.

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



KREISSTADT UNNA
 BEBAUUNGSPLAN: **KE-002**
 "Auf dem Rott"
 1. Änderung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna-Kessebüren Nr. 2
"Auf dem Rott“, 1. Änderung**

Entwurf

Stadt Unna

Stand: Mai 2013

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1	Lage im Stadtgebiet	4
2.2	Heutige Nutzung des Plangebiets, Bodenbeschaffenheit	4
2.3	Bodenbeschaffenheit	5
2.4	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
3	Inhalt des Bebauungsplans	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.2	Örtliche Bauvorschriften	6
3.3	Hochwasserschutz	7
4	Umweltbelange und Artenschutz	9
4.1	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	10
4.2	Immissionsschutz	10
4.3	Artenschutz	11
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
5.1	Verkehrerschließung	11
5.2	Versorgung	12
5.3	Entsorgung	12
5.4	Sonstige und öffentliche Infrastrukturen	12
5.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
7	Bodenordnung	13

1 Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Stadtentwicklungskonzept, das vom Rat der Stadt Unna als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verabschiedet worden ist, wird am südlichen Rand des Ortsteils Kessebüren ein ca. 5,5 ha großer Suchraum für überwiegend gartenbezogenes Wohnen dargestellt. Um eine Eigenentwicklung Kessebürens zu ermöglichen, sollte innerhalb des Suchraums Planungsrecht für eine Wohnbebauung südlich der Straße „Auf dem Rott“ und westlich der Fröndenberger Straße geschaffen werden. Vergleichbare Planungsvorgaben sind aus dem Dorfentwicklungskonzept (Stand 1995) abzuleiten. Hier wird als Entwicklungsziel darüber hinaus die Gestaltung des südlichen Ortsrandes genannt. Im Einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- a) eine Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Rott“ mit Grundstückstiefen von ca. 40 m,
- b) die Anlage eines größeren Parkplatzes, der im Wesentlichen für den Besucher-verkehr einer örtlichen Gaststätte benötigt wird.
- c) die Schaffung eines grünen Ortsrandes, der zur Einfügung der Bebauung in die freie Landschaft beiträgt.

Um diese Ziele zu verwirklichen, ist der Bebauungsplan KE 2 „Auf dem Rott“ aufgestellt worden.

Die oben genannte, als privater Parkplatz festgesetzte Fläche, wird zukünftig nicht mehr benötigt. Die Intension dieser Festsetzung war seinerzeit die Lösung der Parkplatzprobleme bei der Gaststätte „Ententeich“ gewesen. Im Rahmen der Baugenehmigung für die Gaststätte „Ententeich“ wurden auf der Parkplatzfläche notwendige Stellplätze gemäß Bauordnung NRW nachgewiesen. Im Zuge der Verkleinerung und Umnutzung der betreffenden Gaststätte ist absehbar, dass die privaten Stellplätze in dieser Anzahl nicht mehr benötigt werden, da insbesondere die Veranstaltungen, die hier ausgerichtet werden, zukünftig entfallen. Daher haben die Eigentümer beantragt, die als Stellplatz festgesetzte Fläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. Da dies der o. g. ursprünglichen Zielsetzung des FNP entspricht, spricht diesem Antrag aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst lediglich die Fläche des bislang als privater Stellplatz festgesetzten Fläche.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Auf dem Rott“,
- im Osten durch die Fröndenberger Straße,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 150, Flur 3 Gemarkung Kessebüren, und seiner gedachten Verlängerung bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 178, Flur 3, Gemarkung Kessebüren,
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 178 und 149, Flur 3, Gemarkung Kessebüren.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - weist den Ortsteil Kessebüren aufgrund der geringen Einwohnerzahl als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus. Bei einer geringfügigen Erweiterung der Wohnbauflächen nach Süden entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kessebüren. Es befindet sich am südlichen Ortsrand südlich der Straße „Auf dem Rott“. Der Ortsteil Kessebüren liegt 3 km südöstlich des Unnaer Stadtkerns.

2.2 Heutige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird als Parkplatz für die Gaststätte Ententeich genutzt. An der östlichen Seite befinden sich zwei stattliche Platanen. Die Fläche ist geschottert.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Nach den Erfahrungen auf den benachbarten, bebauten Grundstücken, die westlich an das Plangebiet grenzen, kann man davon ausgehen, dass der anstehende Bo-

den eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Hohe Grundwasserstände sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

2.4 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 1.248 qm. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privateigentum.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der ehemalige Dorfkern des Ortsteils Kessebüren ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die neueren Siedlungsbereiche, so auch der an das Plangebiet angrenzende Bereich weisen jedoch eher die Merkmale eines Wohngebietes auf und sind im Flächennutzungsplan entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Da auch im Plangebiet kein Bedarf für die Erweiterung landwirtschaftlicher bzw. dorfspezifischer Nutzungen zu erwarten ist, werden die geplanten Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Versorgung des Gebiets dienende Infrastruktureinrichtungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Lediglich die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z. B. Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe etc. werden ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung I 1), da sie den angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand stören würden.

Entsprechend der vorhandenen nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Bebauung soll südlich der Straße „Auf dem Rott“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer dort typischen eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung mit Sattel- und Walmdächern von 35° bis 42° Dachneigung festgesetzt werden. Als Unterform des Satteldachs ist auch ein beidseitig versetztes Pultdach möglich. In Anlehnung an die dörfliche Struktur wird eine Grundflächenzahl von max. 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Die Geschossflächen im Dach sind bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen (vgl. textliche Festsetzung Nr. II).

Durch die Festsetzung einer winkelförmigen überbaubaren Fläche wird die Ecksituation zur Fröndenberger Straße betont.

Da die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise die angestrebte Begrenzung der Gebäudehöhen am Ortsrand nicht hinreichend regelt, werden zusätzlich Trauf-

und Firsthöhen festgesetzt, die den Merkmalen der angrenzenden Bestandsbebauung entsprechen (vgl. textliche Festsetzung Nr. II).

Zur Sicherung der Freiräume sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. IV).

Diese Festsetzungen sind aus dem Ursprungsbebauungsplan weitgehend übernommen, da sich an den damaligen Zielsetzungen zwischenzeitlich nichts geändert hat.

In dem Plangebiet können ca. 1 bis 2 Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zielen darauf ab, in dieser zum Teil von dörflichen Strukturen, zum Teil von neueren Siedlungsformen geprägten Situation ein städtebaulich homogenes Siedlungsbild, das zugleich aber offen ist für eine Vielfalt in den architektonischen Gestaltungsmitteln, rechtlich abzusichern. Aufgrund der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung, der Einbettung in großzügig dimensionierte Freibereiche und der zu erwartenden starken Durchgrünung (vergleichbar der angrenzenden Bebauung) verträgt das geplante Wohngebiet eine größere Vielfalt an Materialien und Formen als stark verdichtete Bereiche in Innenstadtnähe. Die Örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf wenige wesentliche Punkte und dienen vor allem der Abwehr von Verunstaltungen.

Insbesondere sollen Verunstaltungen durch einen zu starken Wechsel bei Dachform und Dachneigung, zu große Dachaufbauten oder -einschnitte verhindert werden. Die im Bestand vorzufindende ruhige Dachlandschaft mit weitgehend geschlossenen Dachflächen soll erhalten werden. Auch wird die Materialwahl von Fassaden und Dach auf die ortsüblichen Materialien mit einem durchaus breiten Spektrum begrenzt. Ausgeschlossen werden glänzende und „bunte“ Dachpfannen und eine zu grelle Farbgebung bei den Fassaden.

Aufgrund der dörflichen Lage bzw. Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind für Einfriedungen nur Hecken, eingegrünte Zäune bzw. niedrige Holzzäune zulässig.

3.3 Hochwasserschutz

Der Planbereich grenzt auf der Südseite an den offenen und an der Ostseite an den verrohrten Kessebürener Bach. Aufgrund der gebotenen Hochwassersicherheit für die baulichen Vorhaben war nachzuweisen, dass das geplante Bauvorhaben den Hochwasserabfluss nicht negativ beeinflusst oder im Falle der Beeinflussung Maßnahmen ergriffen werden, um diese auszugleichen.

Daher wurde das Ingenieurbüro Kresse beauftragt, um ein Hochwassergutachten zu erarbeiten. Das Büro kommt nach Ermittlung der hydraulischen Situation zu dem

Schluss, dass die Planung im bestehenden Hochwasserbereich liegt und diesen somit behindert. Folglich wurden zwei Planungsvarianten vom Büro erarbeitet, um das Planungsvorhaben ohne negative Hochwasserbeeinflussung durchführen zu können.

In Variante 1 wurde die Schaffung einer Ersatzauze vor dem Einlauf in die bestehende Verrohrung DN 800 an der Fröndenberger Straße geprüft. Südlich des Plangebiets befindet sich zurzeit bereits eine Teichanlage, die in eine Verrohrung DN 1000 mündet und dann über einen offenen Graben zur bestehenden Verrohrung DN 800 an der Fröndenberger Straße läuft. Es wurde das durch das neu geplante Bauvorhaben verdrängte Volumen bei ungünstigster Hochwasserlage ermittelt. Im nächsten Schritt wurde dann das Gelände vor der Verrohrung DN 800 so modelliert, dass die Teichanlage und die Verrohrung DN 1000 entfallen und das gesamte Gelände so abgetragen wird, dass in der Mitte des Grundstückes eine leicht mäandrierende Trockenwetterrinne und zu den Seiten des Grundstückes eine leicht geneigte Sohlfläche entsteht. Daran anschließend werden Böschungen bis zur Geländeoberkante angelegt.

Das hierdurch entstehende Retentionsvolumen der Ersatzauze gleicht den Verlust im Bereich der Überflutungsfläche aus. Um die Wirkung der Ersatzauze zu prüfen, wurden über das neue Gerinne Profile erstellt und in das Berechnungsmodell eingefügt. Das Profil der Verrohrung DN 800 parallel zur Fröndenberger Straße wurde als "überströmbares Profil" eingeführt mit einem verrohrten, unterirdischen Bereich und einem offenen, überströmbareren Profil darüber. In diesem Profil wurde die Böschung zum neuen Bauvorhaben eingefügt, um die Hochwasserlage ordnungsgemäß berechnen zu können. Das Ergebnis zeigt, dass die Ersatzauze in vollem Umfang das durch das Bauvorhaben verdrängte Volumen ersetzt und keine Verschlechterung der Hochwassersituation nach unterhalb erfolgt.

Variante 2 untersuchte die Schaffung einer Ersatzvorflut durch einen Bypass. Um den Eingriff in die Geländefläche zu vermeiden soll versucht werden, einen Ersatzkanal zu erstellen, der sicherstellt, dass die über 1,52 m³ /s abfließenden Wassermengen in einem Bypass abgeleitet werden. Hierzu muss an der vorhandenen Teichanlage in tiefer Lage ein Kastenprofil der Dimension H/B = 750 / 1500 mm angeschlossen werden und über das Untersuchungsgelände bis zum freien Auslauf in den Kessebürener Bach verlegt werden. Die Profilform muss so gewählt werden, dass sonst die Überdeckung oberhalb des Profils nicht ausreichen würde. Das Kastenprofil übernimmt fortan die Hauptvorflut und erst ab einem bestimmten Wasserspiegel, fließt das Wasser in den bestehenden Verrohrungen ab bzw. füllt die Teichanlage.

Das Ergebnis zeigt auch hier, dass der Bypass 750 / 1500 mm ausreicht, die ankommenden Wassermengen in Verbindung mit den vorhandenen Anlagen abzuleiten.

Die bereits angesprochene bestehende Teichanlage wird im Biotopkataster des Kreises Unna zum Schutz vorgeschlagen. Aus diesem Grund fand am 25.2.2013 ein

Abstimmungstermin mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) und der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Unna vor Ort statt.

Nach Erläuterung der Maßnahme wurde die Schaffung der Ersatzauze unter folgenden Voraussetzungen als positive Aufwertung angesehen:

- Parallel zur Fröndenberger Straße stehen wertvolle Straßenbäume. Von diesen Bäumen darf die Böschung der Ersatzauze erst außerhalb des Kronenbereichs beginnen.
- In den Seitenflächen der Ersatzauze sollen Vertiefungen eingebracht werden, die temporär vernässt sind und so Amphibien die Möglichkeit der Ansiedlung ermöglichen
- Die Ersatzauze ist durch eine landschaftspflegerische Begleitplanung im Rahmen der durchzuführenden Plangenehmigung nach § 68 WHG zu begleiten.

Die geplante Ersatzauze der Variante 1 bietet auf Grund des viel besseren Entwicklungspotentials ein höheres Ansiedlungspotential für Fauna und Flora als im Bestand und wird daher von UWB und ULB begrüßt. Die Fläche der Ersatzauze liegt außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Der Variante 1 ist daher der Vorzug zu geben.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass das neue Gelände um das Bauvorhaben aus Hochwasserschutzgründen nicht unterhalb einer Höhenkote von 145,30 m ü NN angeordnet werden darf. Hierzu wird im Bebauungsplan eine neue Geländeoberfläche festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. VI).

Von dieser Höhenkote ausgehend können die Böschungen dann an das vorhandene Gelände angepasst werden (s. Lageplan Anl. 4 Bl. 5 des Gutachtens Kresse vom Februar 2013).

Gemäß Abstimmung mit den Wasserbehörden muss weiterhin der Gewässerstauraum vor der Errichtung des Bauvorhabens erstellt werden.

Für die Errichtung des Gewässerstauraums ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. §68 WHG (Plangenehmigung) erforderlich.

Der Bebauungsplan entfaltet für das im Planteil festgesetzte Wohngebiet erst dann planungsrechtliche Wirkung, wenn auf Grundlage eines wasserrechtlichen Verfahrens der Umbau des Kessebürener Bachs im Sinne des Gutachtens des Ingenieurbüros Kresse (Feb. 2013) erfolgt und ein ausreichender Schutz vor Hochwasser besteht. Bis dahin gilt für diese Flächen die Festsetzung "Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Stellplatz" (s. textl. Festsetzung Nr. VII).

4. Umweltbelange und Artenschutz

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, das hier zur Anwendung kommt, werden jedoch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.1 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

In dem Bebauungsplan werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Vorkehrungen getroffen:

a) Minimierung der Versiegelung

Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und einer entsprechend niedrigen GRZ von 0,3 wird ein hoher Freiflächenanteil sichergestellt.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen etc. auf die überbaubaren Flächen (vgl. textliche Festsetzung Nr. IV 1) bleiben zum Ortsrand hin zusammenhängende Freiflächen erhalten. Weite Teilbereiche der überplanten Flächen können somit weiterhin gärtnerisch genutzt werden und bleiben hinsichtlich ihrer (bio)klimatischen Funktion erhalten.

Für die Erschließung der geplanten Wohnbebauung müssen nur in geringfügigem Umfang zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen werden, da die Erschließung ausschließlich über eine bereits vorhandene Straße erfolgt.

b) Versickerung

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (§ 51a) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten. Die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung sind daher in einem Versickerungsgutachten (Stand 4/00) bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens KE 2 überprüft worden.

Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich zusammengefasst wie folgt darstellen: Die Böden im Plangebiet weisen in ungestörtem Zustand eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf, bei verdichtetem Unterboden zeigen sie Neigung zur Bildung von Staunässe. Allgemein reagieren sie sehr empfindlich auf Bodendruck und sind leicht verschlämmbär. Die Versickerungsfähigkeit der Böden im westlichen Bereich des Plangebiets (Grenze in Höhe des Gebäudes Auf dem Rott 59) ist ausreichend für flachgründige Versickerungsanlagen in Form von Mulden oder Mulden-Rigolen-Anlagen. Das Verhältnis von angeschlossener versiegelter Fläche zur Versickerungsfläche sollte dabei den Faktor 4:1 nicht überschreiten. In dem östlichen Teilbereich ist der kf-Wert nicht ausreichend, um eine vollständige Versickerung sicherzu-

stellen. Hier ist ein genügend hohes Retentionsvolumen und eine gedrosselte Ableitung in einen geeigneten Vorfluter vorzusehen.

In der Straße „Auf dem Rott“ befindet sich eine Regenwasserkanalisation mit Ableitung in Richtung Ententeich, die ausreichende Kapazitäten aufweist, um auch das Oberflächenwasser der geplanten Wohnbauflächen abzuleiten. Die Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswassers können somit in Form der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer erfüllt werden.

Da einerseits eine Versickerung im Gesamtgebiet nur mit erhöhtem Aufwand möglich ist, andererseits eine funktionstüchtige Regenwasserableitung vorhanden ist, wird auf Festsetzungen oder Hinweise zu Versickerungsmaßnahmen verzichtet.

c) Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung

Prägendes Großgrün in Form zweier kräftiger Platanen ist entlang der Fröndenberger Straße vorhanden und wird als erhaltenswert festgesetzt.

4.2 Immissionsschutz

Luftfahrt

Das Plangebiet liegt im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugsektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede. 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 (vgl. Hinweis Nr. 1).

Landwirtschaft

Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Störungen durch Traktoren, Mähdrescher und das Aufbringen von Dung und Gülle sind nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die zukünftigen Bewohner des allgemeinen Wohngebietes hinzunehmen.

Verkehrslärm

In einem 1996 erstellten Schallschutzgutachten ist die Belastung der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung durch den Verkehr auf der Fröndenberger Straße und auf der Stellplatzanlage näher untersucht worden. Dieses Gutachten ist im Mai 2000 hinsichtlich einer gegenüber dem Vorentwurf näher heranrückenden Wohnbebauung ergänzt worden.

Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass selbst bei einer recht hoch angesetzten Auslastung des Parkplatzes die Beurteilungspegel der Parkplatzgeräusche mit einer Ausnahme deutlich unter den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete liegen:

- Im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft liegt der Parkplatzgeräuschpegel weit unter dem Beurteilungspegel der von der Fröndenberger Straße stammenden Verkehrsgeräusche.
- An den geplanten Wohnhäusern westlich des Fußweges liegt der Gesamtbeurteilungspegel von Parkplatz und allgemeinen Verkehrsgeräuschen bei tags 45 dB(A) und nachts bei 39 dB(A), was einem ausreichenden Schallschutz bei Orientierungswerten nach DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) entspricht. Die Festsetzung von aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Durch den Wegfall des Parkplatzes verringert sich die Lärmbelastung für die bestehende und geplante Bebauung (B-Plan KE 2). Für die mit der 1. Änderung geplante Wohnbebauung ergeben sich ebenfalls keine lärmtechnischen Restriktionen.

4.3 Artenschutz

Bei der Vorbereitung zum Bau des Parkplatzes wurde die Fläche zuletzt geschottert. Bei einer Begehung durch das zuständige städtische Fachamt wurden keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorgefunden. Einschränkungen seitens des Artenschutzes sind auch nach Auswertung der einschlägigen Informationsquellen nicht gegeben.

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Auf dem Rott“ erschlossen. Die Straßenfläche ist im östlichen Abschnitt bis in Höhe des Gebäudes Auf dem Rott 57 als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

5.2 Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Unna. Sie wird die Versorgung aus dem in der Nähe befindlichen Elektrizitätsnetz vornehmen. Hierzu wird dann eine Neuverlegung der Leitung erforderlich.

Träger der Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Unna. Das Plangebiet ist bereits mit Erdgas versorgt.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserwerk für das nördliche westfälische Kohlerevier „Gelsenwasser“ sichergestellt.

5.3 Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die städtische Trennkanalisation in der Straße „Auf dem Rott“ entwässert.

Das Abwasser wird entsprechend einer von den Stadtbetrieben beauftragten hydraulischen Überprüfung über einen ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanal vorübergehend noch zur Kläranlage Unna-Uelzen geführt. Mit Fertigstellung der Kläranlage Bönen im Jahr 2003 wird langfristig eine gesicherte Entwässerung für den Ortsteil Kessebüren hergestellt.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt wie unter Punkt 4.1, Unterpunkt Versickerung bereits erläutert über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Auf dem Rott“.

5.4 Sonstige und öffentliche Infrastrukturen

Infrastruktureinrichtungen sind außer zwei Gasthäusern, einem größeren Spielplatz und einem Bolzplatz an der Alleestraße nicht vorhanden.

5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich des Bebauungsplanes sind, soweit bekannt, denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Es wird jedoch aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ein entsprechender Hinweis auf den Umgang mit möglichen Bodenfunden in den Planentwurf aufgenommen (vgl. Hinweis Nr. 3).

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden Flächen in privatem Eigentum planungsrechtlich erstmals bebaubar und erfahren hierdurch eine Werterhöhung.

7 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Grundstücke auf freiwilliger Basis den vorgesehenen Nutzungen zugeführt werden sollen.

Aufgestellt:

Unna, im Mai 2013