



WA	I
0,4	0,4
E	SD
32°-45°	
TH 4,5 m	
FH 9,0 m	

- Rechtsgrundlagen**
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1999 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2003 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 S. 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)
- Planunterlagen**
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990
- Stand der Katasterkarte: 01.11.2017
Unna, den 10.01.2019
- gez. Marienfeld
Kreisvermessungsdirktor
- Erarbeitung des Planentwurfes**
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Bereich 3-61 - Bauleitplanung - der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt einstimmig.
Unna, den 17.01.2019
- Im Auftrag**
gez. Barmehl
Bereitschreibung
- Aufstellungsbeschluss**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 24.01.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i. V. m. § 13a BauGB aufzustellen.
Unna, den 21.01.2019
- Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Heider
Beigeordnete
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 21.03.2018 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 16.04.2018 bis zum 18.05.2018 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Unna, den 21.01.2019
- Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Heider
Beigeordnete
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 13.12.2018 als Satzung beschlossen.
Unna, den 22.01.2019
- gez. Köter
Der Bürgermeister
- Bekanntmachung Satzungsbeschluss**
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.01.2019 öffentlich bekanntgemacht worden.
Unna, den 02.02.2019
- Der Bürgermeister, in Vertretung
gez. Köter
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

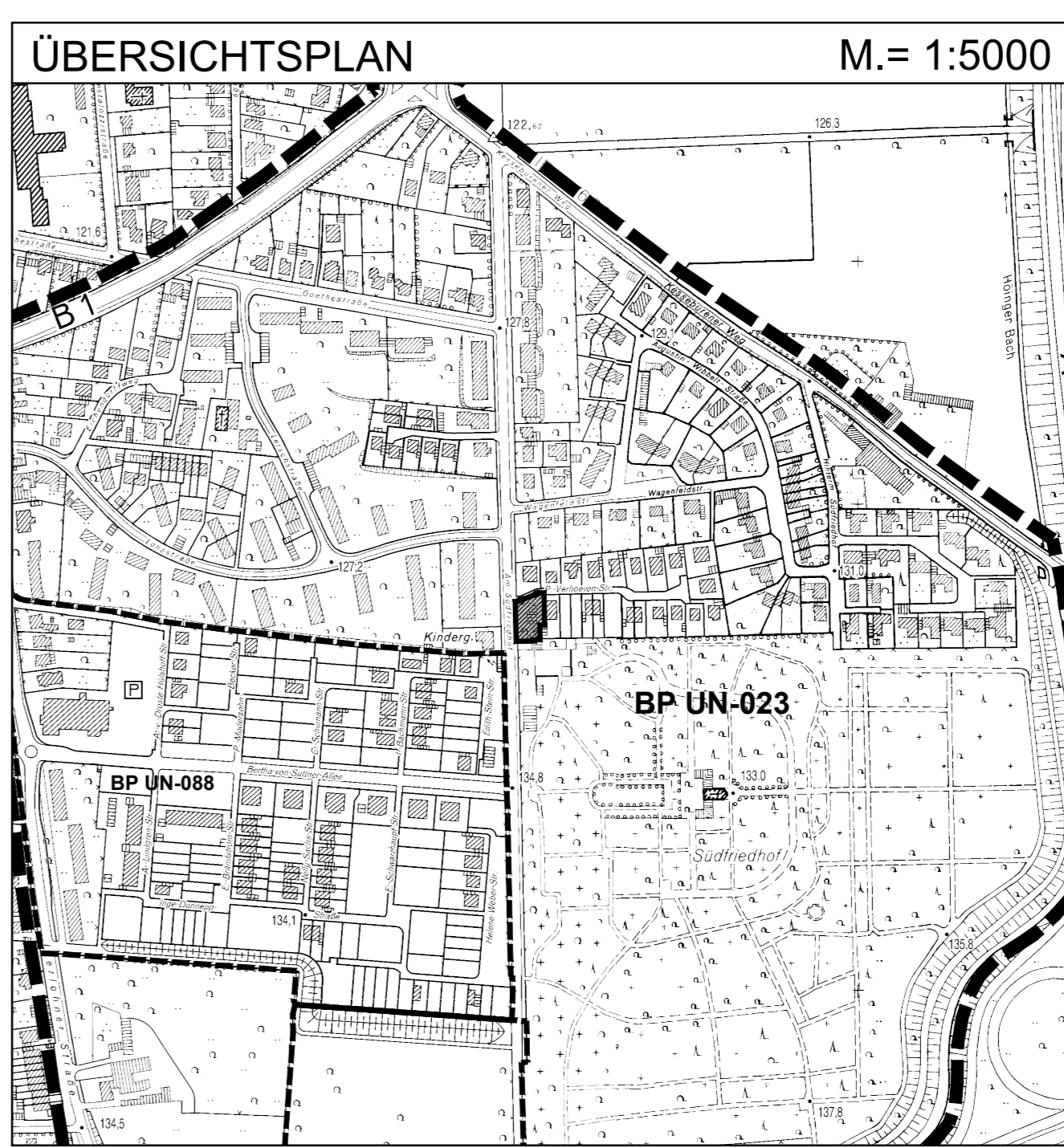
- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen**
2.1.1 Die Firsthöhe (FH) wird auf eine Höhe von maximal 9,00 m begrenzt. Sie wird gemessen von der Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsanlage „Paul-Verhoeven Straße“ bis zum obersten Dachabschluss.
2.1.2 Die Traufhöhe (TH) wird auf eine Höhe von maximal 4,50 m begrenzt. Sie wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage „Paul-Verhoeven Straße“ bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
Der maßgebliche Höhenbezugspunkt über Normalhöhen Null (NN) befindet sich in der Paul-Verhoeven-Straße vor dem Baugrundstück.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und 14 BauNVO
Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) zulässig. Es dürfen höchstens zwei Garagen bzw. Carports nebeneinander errichtet werden.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen in Form von Gartenlauben, Geräteschuppen oder Abstellräumen eine Grundfläche von 12 m² und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Sie sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB
Die Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstückseigentümer des Flurstückes 1130 (Gemarkung Unna, Flur 21) festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften**
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW
5.1 **Dächer**
5.1.1 Die zeichnerischen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung beziehen sich auf die Hauptbaukörper. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen oder Nebengebäuden dürfen hiervon abweichen.
5.1.2 Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und -vorbauten (z. B. Zwerggiebel) und Dachenschnitte, dürfen in ihrer Summe max. 40 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wölbung von Außenkante Gebälk bis Außenkante Gebälkwand zugrunde zu legen. Dachgauben sind als Einzelgauben in einer Breite von max. 1,50 m und als Doppeltauben in eine Breite von max. 2,00 m zulässig.
5.1.3 Die Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Pfannen auszuführen.
5.2 **Fassade**
5.2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz mit einem Hellbezugswert von mindestens 80 - 100 %, wobei der Hellbezugswert der Reflexionsgrad eines Farbtönen zwischen dem Schwarzpunkt (= 0 %) und dem Weißpunkt (= 100 %) ist oder roten bis rotenbraunen Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen, sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Ausgeschlossen

- sind Materialien mit glänzender Oberfläche (bspw. Keramik oder Metall).
- Einfriedrungen**
Die Höhe der Einfriederung der Vorgärten (Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) darf höchstens 1,00 m betragen.
Für seitliche und rückwärtige Gartenflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind ausnahmsweise aus Sichtschutzgründen als Einfriederung Hecken oder begrünte Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune sind nur auf der Innenseite der Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
 - Hinweise**
1. **Dausgenehmigung**
Das Freistellungsverfahren gem. § 67 BauO NRW findet aufgrund des Altlastverdachts (siehe Hinweis 2) im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.
2. **Altlasten**
Teile des Geltungsbereiches werden von der Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 19/1032 (Altlastenkaster Kreis Unna) überlagert. Bei dieser handelt es sich um eine in Lufttemperatur deaktivierte Höhleform, die gemäß Luftbildauswertung von 1967 zum Teil verfüllt vorliegt. Außerdem ist die Fläche Teil der ehemaligen Friedhofsgärtnerei. Gemäß Gutachten vom 26.07.2018 werden die Prüfwerte für die Nutzung Wohngebiete eingehalten. Der natürliche Boden erwies sich gem. LAGA M 20 TR Boden 2004 als unauffällig (Z 0). Infolge dessen werden auch die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten. Der Auffüllungsboden hingegen ist aufgrund des PAK-Gehaltes als Z 2 einzustufen. Die Prüfwerte gem. BBodSchV („Wohngebiete“) und gem. sog. Altlastenerlass („Wohngebiete“/Gem. RdStL d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. d. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.03.2005) werden nicht überschritten. Das Auffüllungsmaterial darf, wenn es nach entsprechender Deklarationsanalyse (gem. LAGA M 20 TR Boden 2004) dem Wert Z 2 (Einbauklasse 2) entspricht und nicht entsorgt wird, nur zur Verwertung außerhalb der durchwurzeltbaren Bodenschicht zur Herstellung einer technischen Funktion verwendet werden. Und zwar ausschließlich durch Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen. Zudem ist zu diesem Zweck gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Sämtliche Eingriffe in den Untergrund sind im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt abzustimmen. Des Weiteren ist selbige im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (siehe Hinweis a) zu beteiligen. Da die Abgrenzungen des Auffüllungsareales nicht hinreichend genau bekannt sind, gilt dies für den gesamten Geltungsbereich des zur Rede stehenden Bebauungsplans.
Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsgerüche, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasseruntersuchungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 0230327-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
 - Einsatz von Sekundärbaustoffen**
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien in 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.
- Grundwasserabsenkung**
Sofort 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.
 - Artenchutz**
Folgende Maßnahmen zum Artenschutzrechtlichen Vermeidung und Verminderung sowie zum Risikomanagement sind zu beachten:
Die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September des Jahres ist unzulässig. Einzuhalten sind die gesetzlichen Vorschriften nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so sind Anträge auf Ausnahmebewilligung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Unna zu stellen.
Die Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung muss außerhalb des Hauptnutzzeitraumes zwischen dem 01. August eines Jahres und dem 01. März des Folgejahres erfolgen.
 - Kampfmittelbelastung**
Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdrauschub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu verständigen.
 - Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe, (Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstermine mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese 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 DSchGNV).
 - Bergbau**
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld "Konsolidierter Alter Hellweg" sowie über dem auf Kollensenerze erzielten Erlaubnisfeld "CBM-RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümern des Bergwerkfeldes "Konsolidierter Alter Hellweg" ist die Linifluse GmbH, vertreten durch die RAG AG, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaber der Erlaubnis "CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markischeisenwesen, Willenerstraße 2 in 52062 Aachen. Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist in dem Plangebiet kein heute noch erweiterungsrelevanter Bergbau vorzunehmen. Mit bergbaulichen Auswirkungen auf die Planungssituation ist danach nicht zu rechnen.
 - Fluglärm**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Kontrollzone und im An- und Abflugsektor so wie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1 Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmwirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beantragte Lärmwirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

Planzeichenerklärung Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 GRZ - Grundflächenzahl
0,4 GFZ - Geschossflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt
FH 9,0 m Firsthöhe als Höchstmaß über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt
- Baumweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; siehe Hinweise 1 und 2 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Höhenbezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen sowie Geländehöhen in Meter über NN (Normalhöhe Null)
Höhen vorhanden Gelände in Meter über NN (Normalhöhe Null)
- Örtliche Bauvorschriften**
SD Satteldach
32°-45° zulässige Dachneigung
- Nachrichtliche Darstellung**
Flurstück mit Flurstücknummer
vorhandene Bebauung



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UN-023
"Am Südfriedhof"
6. Änderung



M.= 1:500