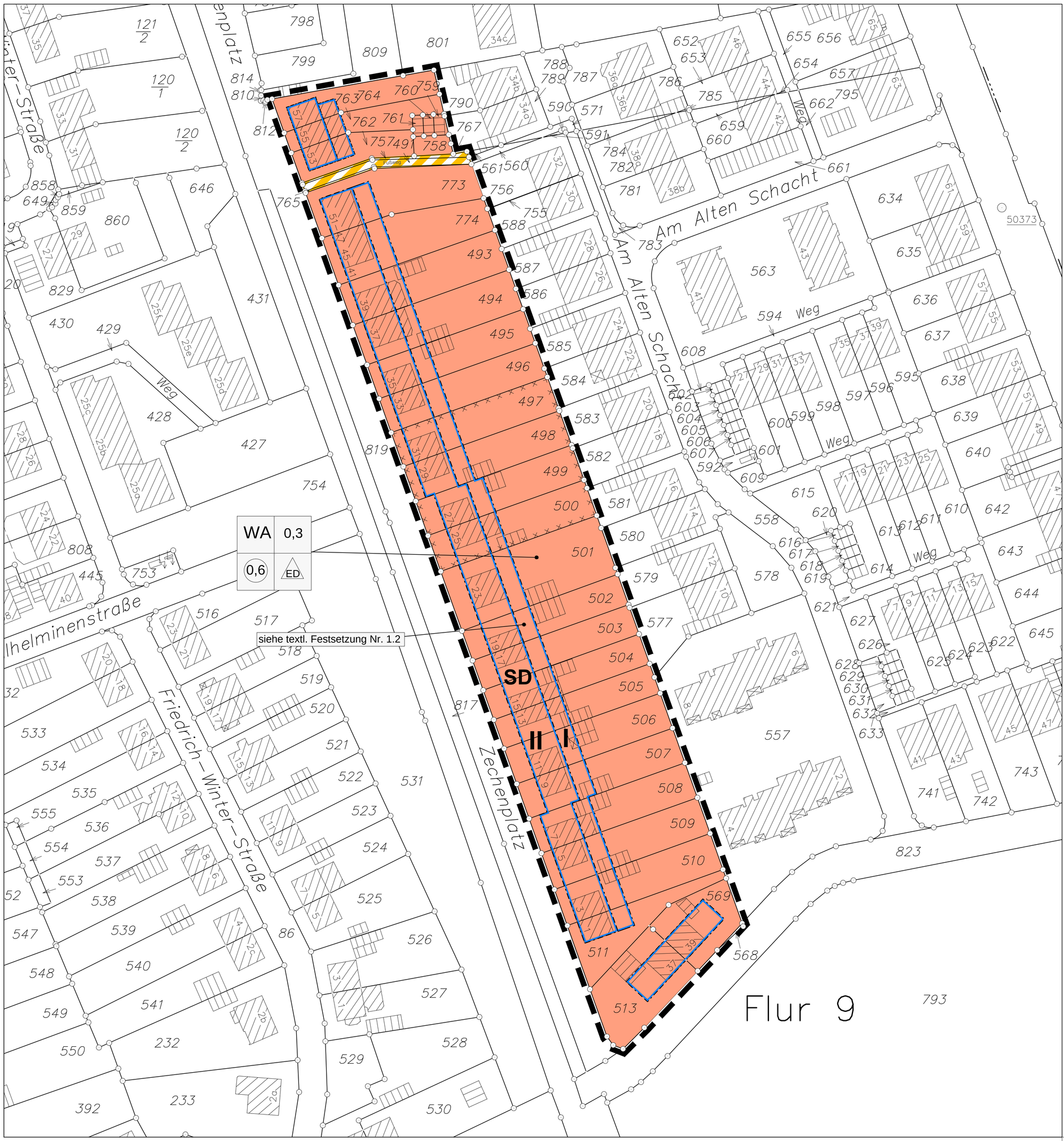


Planzeichenerklärung

Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; siehe Kennzeichnung Nr. 2 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Örtliche Bauvorschriften

SD — Satteldach (zulässige Dachform für die Hauptgebäude)

8. Nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Gebäude

347 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

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 Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: 27.03.2008
Unna, den 24.06.2010
gez. Börger
Kreisobervermessungsrätin

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 01.07.2010
gez. Barnickel

Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 09.04.2008 beschlossen diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
Unna, den 01.07.2010

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den 01.07.2010

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 09.04.2008 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 24.04.2008 bis zum 29.05.2008 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Unna, den 01.07.2010

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann

Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 09.12.2009 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 19.01.2010 bis zum 26.02.2010 gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beteiligt.
Unna, den 01.07.2010

Der Bürgermeister,
in Vertretung

gez. Kampmann
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am **20.05.2010** als Satzung beschlossen.
Unna, den 07.07.2010

gez. Kolter
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 07.07.2010

gez. Kolter
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 -21 BauNVO

1.1 Hauptgebäude

Die First- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die Maße der vorhandenen Bebauung beschränkt. Bei Neuerrichtung oder Umbaumaßnahmen dürfen die First- und Traufhöhen der ursprünglichen bzw. angrenzenden Bebauung um höchstens 0,50 m unter- oder überschritten werden.

First- und Traufhöhe sind bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

1.2 Anbauten

In der festgesetzten rückwärtigen überbaubaren Fläche sind Anbauten zulässig, die eingeschossig sind und ein Flachdach aufweisen, ein Pultdach aufweisen, dessen First eine max. Höhe von 3,80 m über dem Fertigfußboden Erdgeschoss des vorhandenen Haupthauses aufweist.

Bei traufständigen Hauptgebäuden sind in den rückwärtigen überbaubaren Flächen außerdem Anbauten zulässig, die ein Satteldach aufweisen, dessen Firsthöhe vertikal gemessen min. 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegt und deren Drempelhöhe max. 1,25 m beträgt.

Für giebelständige Hauptgebäude sind in der rückwärtigen überbaubaren Fläche außerdem Anbauten zulässig, die ein Satteldach aufweisen, das über die gesamte Gebäudebreite geht und dessen Firsthöhe vertikal gemessen max. die Firsthöhe des Hauptgebäudes aufweist.

Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des vorhandenen Dachgeschosses bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Abstand von 6,00m zur straßenseitigen Baugrenze zulässig; darüber hinaus dürfen sie die hinteren und seitlichen Baugrenzen um bis zu 8,00 m überschreiten.

3. Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen ist nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig. Im Bereich zwischen seitlicher Gebäudegrenze und seitlicher Grundstücksgrenze sind Abstellräume als Teil oder in Verbindung mit einer Garage oder einem Carport zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dächer

1.1 Die Dacheindeckung der Bebauung ist mit schwarzen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen.

1.2 Doppelhäuser sind in Dachform, -neigung, -material und -farbe sowie mit ihren First- und Traufhöhen jeweils einheitlich zu gestalten.

1.3 Gauben müssen in Ausbildung und Proportion auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Doppelhaushälfte darf

- zur Straßenseite, 40 % der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- zur Gartenseite, 70 % der dazugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Gauben eines Doppelhauses müssen in ihren Abmessungen formal gleich ausgeführt werden. Zur Straßenseite sind nur Schleppgauben mit einer Traufhöhe von max. 2,50 m, gemessen an der Außenwand der Gaube, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens des vorhandenen Dachgeschosses zulässig.

Dachaufbauten sind in Material und Farbe der Hauptfassade auszuführen oder mit mattem Zinkblech oder Materialien in der Farbe des Daches zu bekleiden.

1.4 Dacheinschnitte sind zur öffentlichen Straßenseite unzulässig.

1.5 Die Dacheindeckung der Anbauten ist an die des Haupthauses in Material und Farbe anzupassen.

2. Fassaden

2.1 Die Fassaden der Hauptgebäude und Anbauten sind in hellem Putz auszuführen. Doppelhäuser sind jeweils einheitlich oder in einer in Farbton und Farbintensität aufeinander abgestimmten Farbgebung auszuführen.

2.2 Die Putzfassaden sind in gebrochen weißen, hellgrauen und beigen Farbtönen sowie hellen andersfarbigen Farbtönen auszuführen. Die Farbtönung ist den RAL-Farben 1001, 1013, 1014, 1015, 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001, 9002, 9018 anzupassen. Die Farben durchfärbter Putze sind in Anlehnung an die oben aufgeführten RAL-Farben zu wählen, die folgende Eigenschaften aufweisen:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 2%.

Die Verwendung glänzender, grellbunter Farben ist nicht gestattet.

Hinweise

1. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich 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.

2. 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 (Tel.: 02761/ 93750; Fax 02761/2466) 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Im Altlastenkataster des Kreises Unna ist im Bereich dieser 7. Änderung eine Altlast mit der Nr. 19/21 sowie eine betriebsbedingte Altablagerungen mit der Nr. 50.887 (betroffene Flurstücke 499-508, Flur 9, Gemarkung Unna) verzeichnet. Im Änderungsgebiet befanden sich Teilbereiche der ehemaligen Zeche und Kokerei Königsborn I. Die Kokerei wurde etwa 1892 in Betrieb genommen und 1904/1945 stillgelegt. Bei der betriebsbedingten Altablagerung handelt es sich um eine Anschüttung aus dem Jahre 1930, die vermutlich aus Kohle besteht.

4. Werden im Zuge Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten für Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2769, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen. sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Der Einsatz von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Kennzeichnungen

1. Hinweis auf § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Kennzeichnung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht.

Unter der Fläche des gesamten Änderungsbereichs ging der Bergbau um. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerkseigentum „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn. Unter dem Planungsgebiet hat die Gewinnung von Steinkohle ausschließlich im tiefen Bereich durch das Bergwerk „Königsborn" statt gefunden, das bereits im Jahre 1981 stillgelegt wurde.

Daher ist mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten im Planungsgebiet heute nicht mehr zu rechnen.

2. Hinweis auf § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna macht für die so gekennzeichneten Flächen folgende Auflagen.

Auf der gekennzeichneten Fläche sind die Nutzungen Nutzgarten und unversiegelte, unbefestigte Kinderspielfläche nicht zulässig.

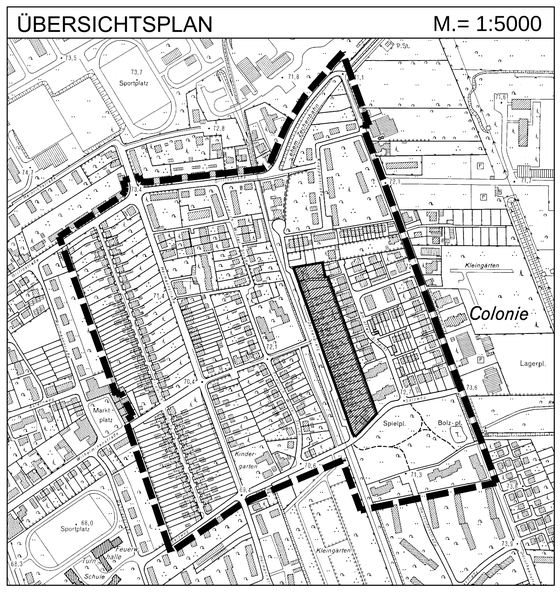
Wenn folgende Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden, sind die gekennzeichneten Grundstücke als Nutzgarten oder unversiegelte, unbefestigte Kinderspielfläche nutzbar.

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung ist eine mindestens 1 m mächtige Schicht aus sauberem Bodenmaterial erforderlich. Anstatt durch einen Austausch kann ebenfalls ein Auftrag in der genannten Mächtigkeit erfolgen. Dieser Kulturboden hat nachweislich die Vorsorgewerte der BBodschV sowie LAGA Z 0 bei Parametern, die in der BBodSchV nicht aufgeführt sind, einzuhalten.

Die Mächtigkeit der sauberen Bodenschicht kann auf 0,6 m verringert werden, wenn eine sogenannte Grabesperre eingebaut wird.

Die Sanierungsmaßnahme ist im Detail mit der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt abzustimmen.

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000



KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: **UN-46**
"Zechensiedlung Königsborn"
7. Änderung

UNNA

M.= 1:500