



Rechtsgrundlagen
 Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2016 (GV. NRW. S. 496).
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722).
 Bauzonierungsverordnung 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 Planmaterials (Planzeichnungsverordnung - 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 2006 (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 Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.
 Stand der Katastralkarte: 01.06.2016
 Unna, den 22.03.2017
 gez. Waldob
 Kreisvermessungsamt

Erarbeitung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch einbindend.
 Unna, den 28.03.2017
 gez. von Höfen
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Planentwurf
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsförderung der Kreisstadt Unna hat am 29.06.2016 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 05.09.16 bis zum 05.10.16 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 28.03.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat am 10.06.2016 diesen Bebauungsplan am 02.03.2017 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 28.03.2017
 gez. Köller
 Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsförderung der Kreisstadt Unna hat am 10.06.2016 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 28.03.2017
 Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

0,4 GRZ Grundflächenzahl
 0,6 GFZ Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß von... bis... (vgl. textl. Fests. Nr. 2.1.1)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

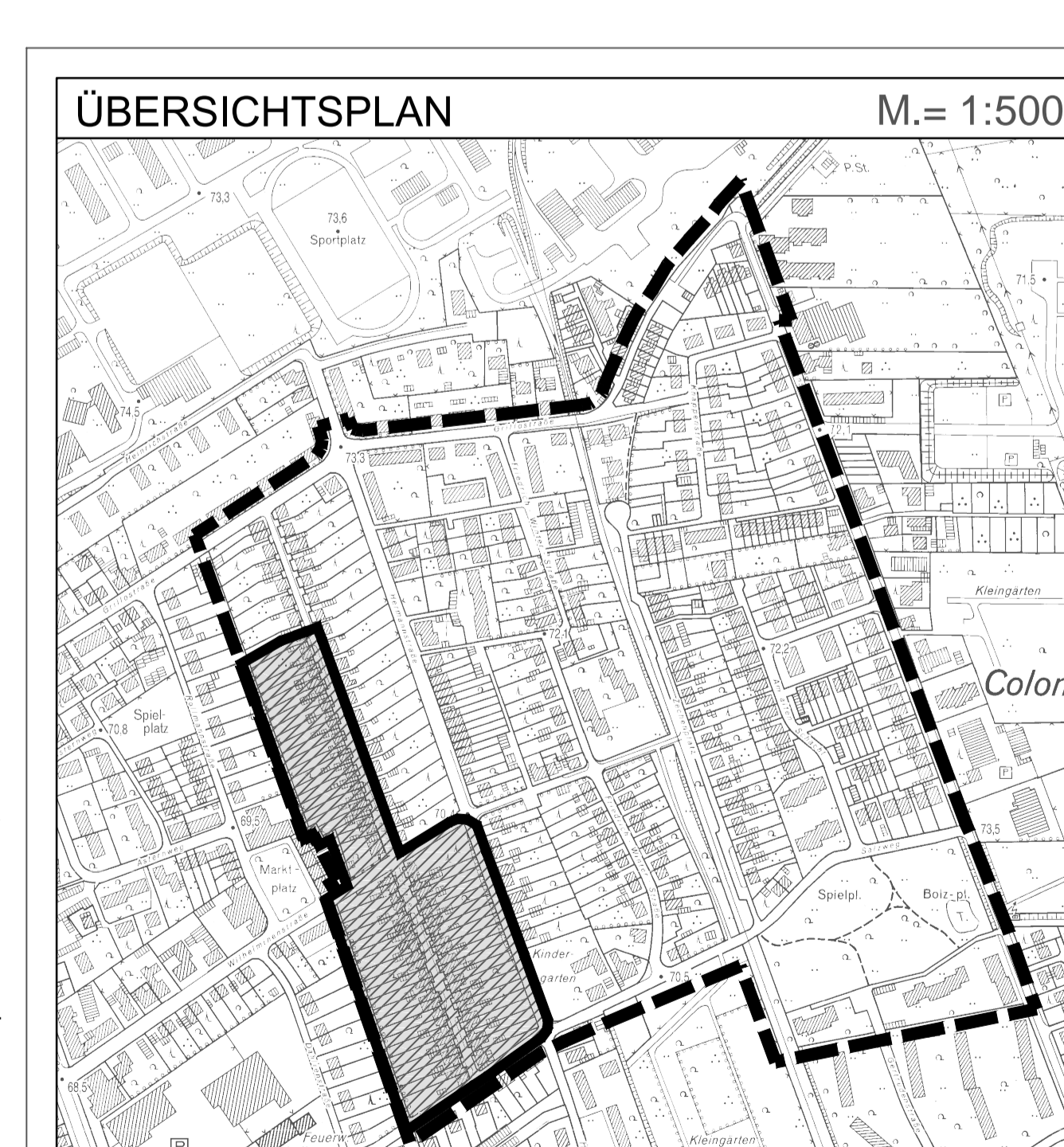
Baugrenze
 Baulinie

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

4. 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 Baugebiets
 Flächen für Garagen und Carports
 Flurstück
 Gebäude (Bestand)



Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO
 Höhe baulicher Anlagen
 Die festgesetzte Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage (Höhe Gehweg mittig vor dem Grundstück) bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
 Anbauten und untergeordnete Gebäude, Garagen oder Nebengebäude dürfen die Mindestmaße für die Traufhöhe unterschreiten. Von den festgesetzten Höhen kann gem. § 31 (1) BauGB in geringem Umfang abgewichen werden, wenn die bauliche Änderung oder Modernisierung vorhandener Bausubstanz ansonsten unzulässig wäre.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO
 2.1 In der festgesetzten rückwärtigen überbaubaren Fläche sind nur eingeschossige Anbauten
 - mit Flachdach (Dachneigung < 6°) und einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses des vorhandenen Hauptgebäudes
 - mit einem gebelständigen Satteldach, dessen Traufe die Traufe des Haupthauses nicht überschreitet und das einen Abstand von mindestens 0,50 m zum First einhält zulässig.
 2.2 Bauliche Anlagen in Form von überdachten Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die äußere hintere Baugrenze um bis zu 6,0 m überschreiten.
 In Höhe der gemeinsamen Grenze der Hauptgebäude sind Terrassenüberdachungen und Wintergärten auf der Grenze zu bauen; an der Grenze, die die gemeinsame Tordurchfahrt durchschneidet, sind sie mit Grenzabstand zu errichten.
 2.3 Terrassenüberdachungen oder Dachter von Wintergärten sind als Flachdach oder fachgeneigtes Dach mit einer Neigung von max. 6° auszuführen. Die Höhe wird auf 2,75 m über dem Fertigfußboden des Erdgeschosses des vorhandenen Hauptgebäudes begrenzt.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12, § 14, § 23 (5) BauNVO
 3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen ist nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 66 BauO NRW

1. Fassaden
 1.1 Die Fassaden der Hauptgebäude und der seitlich angrenzenden Anbauten mit Tordurchfahrt sind in hellem Putz mit einem Hellbezugswert von 60 - 100 % auszuführen.
 Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt (= 0 %) und dem Weißpunkt (= 100 %).
 Die Verwendung grellbunter Farben ist nicht gestattet.
 1.2 Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen, sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
 Doppelhäuser sind jeweils einheitlich oder in einer in Farbton und Farblinien aufeinander abgestimmten Farbgebung auszuführen.
 2. Dächer
 2.1 Die Dächer der Hauptgebäude und der zwischengeschalteten seitlichen Anbauten mit Tordurchfahrt sind als traufständige Satteldächer mit 32-35° Dachneigung auszuführen.
 zu Traufhöhe, Dachform und -neigung von Anbauten Terrassenüberdachungen und Wintergärten siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 und 2.2.
 2.2 Die Dächer der Hauptgebäude und der zwischengeschalteten seitlichen Anbauten mit Tordurchfahrt sind mit anthrazitfarbenen, grauen oder ziegelroten Pfannen auszuführen. Hochglänze bzw. glänzend glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
 2.3 Dachgauben, Zwerchhäuser und Dachanschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind lediglich auf den Gartenseite orientierten Dachflächen zulässig.
 2.4 Die Dächer der Hauptgebäude sowie die Dächer der zwischengeschalteten seitlichen Anbauten mit Tordurchfahrt sind jeweils hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe, Dachform, -neigung, -material und -farbe einheitlich zu gestalten.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Neuaun, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Spalten und Spalten sowie Zeugnisse tierischer und/oder

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, 57482 Olpe, Telefon: 02761-93750; Fax: 02761-937520 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 DschGGV).

2. Werden im Zuge von Eingriffen in den Untergrund/Erdbauarbeiten z. B. bei Baumaßnahmen organisch/abnehmbare Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen z. B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen, und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna abzustimmen. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung des Kreises Unna fortgesetzt werden.

3. Die Luftbildauswertung ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht abgeschlossen. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Kreisstadt Unna zu beteiligen.
 Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verläufe auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu verständigen.

4. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauhaushalt, 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.

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

6. Das Plangebiet liegt über
 - dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsäurebergwerk Königsborn“. Eigentümerin ist die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrocking 1 in 44623 Herne.
 - dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Massener Tiefbau“. Eigentümerin ist die Littefuss GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrocking 1 in 44623 Herne.
 - dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord“ (zu gewerlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Carlsmacherreihe 5 in 20055 Hamburg.
 - dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllerstraße 2 in 52062 Aachen.

Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie, vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
 Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Im Baugenehmigungsverfahren sollten daher die jeweils aktuellen Daten bei der Bezirksregierung abgefragt werden.

7. Zur Sicherstellung der wirksamen Brandbekämpfungsmaßnahmen ist bei der Erweiterung der Gebäude über die hintere Baugrenze, im Zuge der Errichtung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten, die Zugänglichkeit des Bereiches außerhalb des Gebäudes sicherzustellen.

KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UN-46
"Zechensiedlung Königsborn"
8. Änderung

M. = 1:5000