



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 (Planzeicherverordnung 1990 PlanVZ 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 Planzeicherverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: 28.10.2009
 Unna, den 18.11.2009

gez. Ross
 Kreisvermessungsdirektor

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 03.12.2009

gez. Barnickel

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 27.08.2008 beschlossen diesen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 2 IV m. § 13 BauGB aufzustellen.
 Unna, den 03.12.2009

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 14.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 03.12.2009

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 27.08.2008 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 25.05.2009 bis zum 26.06.2009 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
 Unna, den 03.12.2009

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kampmann
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 08.10.2009 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 03.12.2009

gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 11.01.2010

Der Bürgermeister, in Vertretung
 gez. Kolter
 Der Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme der Textlichen Festsetzungen

- I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO**
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig
 - In den Mischgebieten (MI) sind
 - die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7 und 8 BauNVO allgemeinen zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- IV Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Private Stellplätze, deren Zufahrten, Zuwegungen und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Bei Aneinanderreihung von Garagen ist bei Flachdächern mit einer Neigung unter 30° die Dachfläche als Gründach auszuführen.
 - Das Dachflächenwasser kann auf den privaten Grundstücken in Sickermulden, -rigolen oder -schächten versickert werden, sofern die Eigenschaften des Bodens dies gewährleisten.
- VI Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vor Lärmbelastungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- In den im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebieten (MI) und Gewerbegebieten (GE) müssen zur jeweiligen Lärmquelle gerichtete Außenbauteile von Aufenthaltsräumen wie Dächer, Wände, Fenster, Rolllädenkästen und dergleichen das in folgende festgelegte resultierende Schalldämm-Maß R^w, res dB gemäß DIN 5210 einhalten.

- Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.
 - Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- Hinweise**
- 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.
 - 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 / 27-2469, 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.
 - Quellen Bachläufe und Dränagen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig
 - Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Unna.
 - Das Altlastenkataster der Stadt Unna hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Verdachtsflächen erfasst:
 - Berghalde „Alter Hellweg“ zwischen Ohmstraße und Bahnlinie
 - Altstandort. Flurstück 1039: ehemaliger Rohleitungsbau, Presserei und Flaschenfabrik
 - 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).

- Die Sichtflächen sind oberhalb von 0,70 m über der Fahrbahn von Sichthindernissen freizuhalten.
- 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 § 7 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.

Kennzeichnungen

- Hinweis auf § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Kennzeichnung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht.

Unter der Fläche des Änderungsbereichs ging der Bergbau um. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohlen- und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn dem auf Steinkohle und Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Kons. Alter Hellweg", sowie dem auf Eisenstein verliehenem Bergwerksfeld "Massener Tiefbau I".

Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist heute kein noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Planzeichenerklärung Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Geschosflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 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)
 - o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - ▨ Vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenze
 - 166 Flurstücknummer

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Mittelungspegel)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I	Bis 55	30	--
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

ÜBERSICHTSPLAN M.= 1:5000

KREISSTADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN-67

"Ohmstraße" 2. Änderung

M.= 1:500