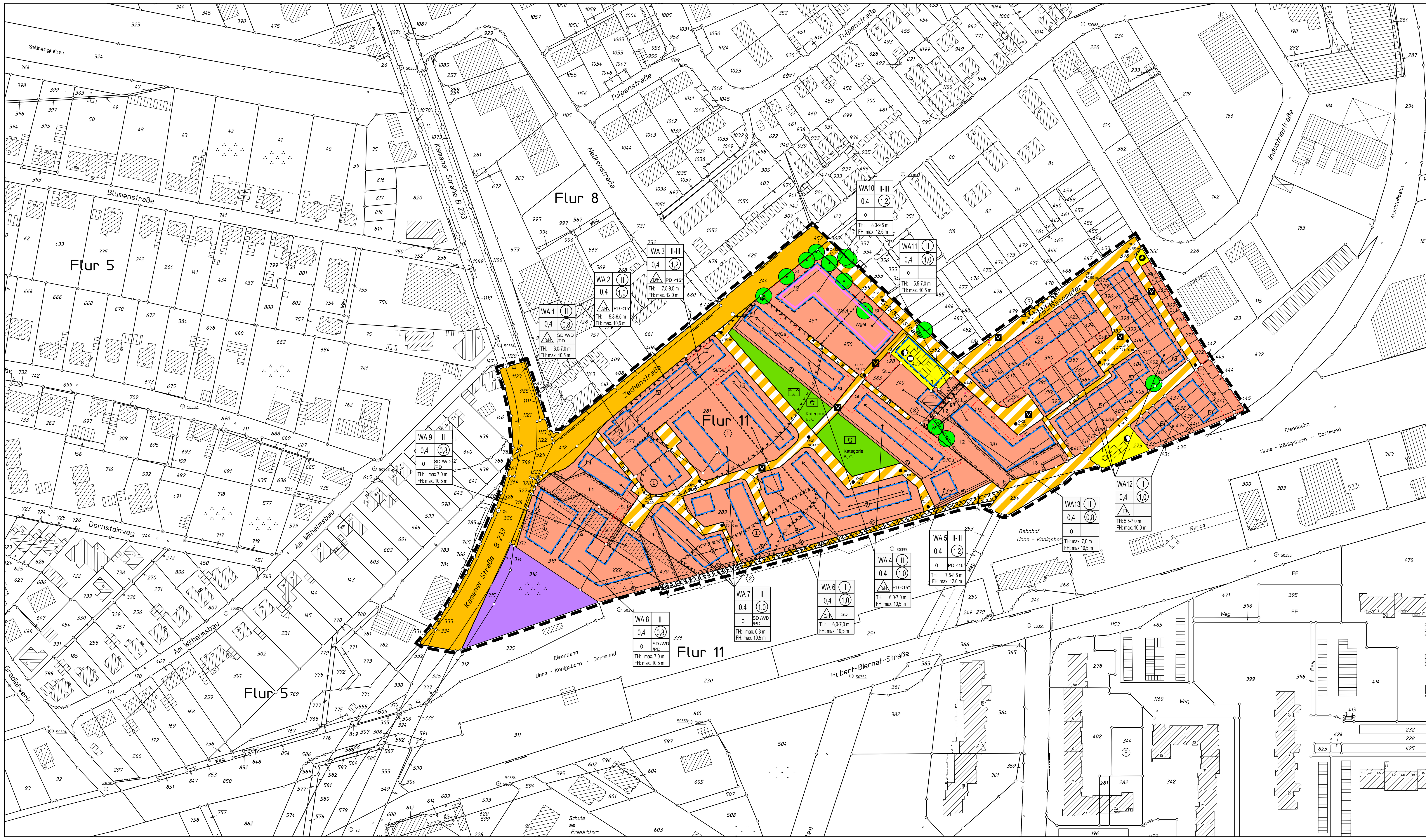


Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textl. Fests. Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

- II — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 1,2 — Geschossflächenzahl
- FH max: 10 m — Firsthöhe als Höchstmaß
- TH: 6,0 -7,0 m — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

- Baugrenze — siehe textl. Fests. Nr. 3.2
- o — offene Bauweise
- H — nur Hausgruppen zulässig
- H/D — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig siehe auch textl. Fests Nr. 2.2 und 3.1

4. Flächen für den sozialen Wohnungsbau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Wgef — Flächen auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnalage

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F u. R — Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Versorgungsfläche Elektrizität
- Versorgungsfläche Abfall

8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche Spielplatz

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Beplanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- zu erhaltende Bäume siehe textl. Fests. Nr. 10.1

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 24 BauGB) siehe textl. Fests. Nr. 8
- 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 (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- St Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) siehe textl. Festsetzungen Nr. 4 1-3 i.V.m. textl. Fests. Nr. 9.1
- l g f — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- 1 — besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz or Lärmbelästigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1-6 und 8.4-7

Örtliche Bauvorschriften

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- PD < 15° — Pultdach mit max. 15 ° Dachneigung

Kennzeichnungen

- W — Grundwassermessstellen, die von Überbauung freizuhalten oder zu verlegen sind
- ● OKS: 70,0 m — Oberkante Straße/Erschließungsanlage als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Planunterlagen
Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: September 2003
Unna, den 14.10.2003

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 11.11.2003

Leipski

Aufstellungsbeschluß
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASW der Stadt Unna am 22.04.1994 beschlossen.
Unna, den 11.11.2003

Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.10.1994.
Unna, den 11.11.2003

Kampmann
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 05.05.1999.

1. Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASE der Stadt Unna am 15.12.1999 in der Zeit vom 14.02.2000 bis 14.03.2000 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Unna, den 11.11.2003

Kampmann
Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASE der Stadt Unna am 21.06.2000 in der Zeit vom 25.07.2000 bis 25.08.2000 gem. § 3(2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen und ist in der Zeit vom 14.09.-28.09. 2001 in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert worden.
Unna, den 11.11.2003

Kampmann
Techn. Beigeordneter

3. Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASE der Stadt Unna am 07.05.2003 in der Zeit vom 30.05.2003 bis 30.06.2003 gem. § 3(2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Unna, den 11.11.2003

Kampmann
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 16.10.2003 als Satzung beschlossen.
Unna, den 12.11.2003

Weidner
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluß
Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 06.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 12.11.2003

Weidner
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -11 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten 1-8 und 10-13 (WA 1-8 und WA 10-13) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 9 (WA 9) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Nichtstörende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer Weiternutzung des Gebäudebestands einhergehen.

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

2.1 Vollgeschosse
In den als WA 11 festgesetzten Bereichen ist bei Ausführung des Dachgeschosses als gestaffeltes Geschoss (ein gegenüber mindestens zwei Außenwänden um jeweils mindestens 1,0 m zurückgesetztes oberstes Geschoss) ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

2.2 Grundflächenzahl
Für Hausgruppen sind gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO die zugeordneten Flächenanteile von Stellplatz- und Garagenanlagen der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen.

2.3 Geschossflächenzahl
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO mitzuberechnen.
Die Flächen von Tiefgaragen, die vollständig unter der Erde liegen oder höchstens 0,5 m über der Geländeoberfläche sind bei der Ermittlung der GFZ nicht mit zu berücksichtigen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss. Bei Pultdächern gilt die höhere Traufe als First.
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Traufe als Traufe.

In den in den als WA 11 festgesetzten Bereichen kann bei Ausführung des Dachgeschosses als gestaffeltes Geschoss (ein gegenüber mindestens zwei Außenwänden um jeweils mindestens 1,0 m zurückgesetztes oberstes Geschoss) die zulässige Traufhöhe ausnahmsweise um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Höhenlagen der geplanten Erschließungsanlagen sind den im Plan angegebenen Bezugspunkten Oberkante Straße (OKS) zu entnehmen. Abweichungen von bis zu 0,50 m zwischen Planung und späterem Ausbau können berücksichtigt werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Bauweise, Hausform
In den Baugebieten, in denen Hausgruppen oder Doppelhäuser festgesetzt sind, können ausnahmsweise auch Einzelhäuser zugelassen werden, wenn diese als Geschosswohnungsbau ausgebildet werden und eine Gebäudefassade eine Mindestlänge von 20 m aufweist.
Die Gebäudelängenbegrenzung beträgt in der offenen Bauweise 50 m. Werden Gebäude übereck gebaut, so darf die Länge jedes der Gebäudeschenkel höchstens 50 m aufweisen.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche
Eingeschossige Anbauten in Form von Abstellräumen oder Wintergärten dürfen bis zu einer Grundfläche von max. 7 m² die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen der Fassade bis zu 2,0 m Tiefe überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

4.1 Garagen und Stellplätze
In Vorgartenbereichen (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude) sind Garagen und Carports grundsätzlich unzulässig.

Garagen die mit ihrer Seitenwand an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, haben einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dieser Abstandsstreifen bzw. die Garagenwand ist dauerhaft mit Kletter-, Schling-, Rank- oder Heckenpfanzen zu begrünen . Hiervon ausgenommen sind die bereits parzellierten bzw. bebauten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebieten 10 -13 (WA10-13).

Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze/Carports (St) und Garagen (Ga) zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten 4 und 5 (WA 4-5) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze/Carports (St) und /oder Garagen (Ga) zulässig. Die hier festgesetzten Stellplatzflächen sind den Grundstücken in diesem Baugebiet zugeordnet.
In den Allgemeinen Wohngebieten 10-12 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze/Carports (St) und/oder Garagen (Ga) zulässig. Darüber hinaus dürfen sie die hinteren und seitlichen Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

Auf den mit St 1gekennzeichneten Flächen für Stellplätze/Carports sind Garagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ein gestalterisches Gesamtkonzept für die Stellplatzanlage eingebunden sind. Es dürfen höchstens zwei Garagen nebeneinander errichtet werden; daneben müssen sich mindestens 2 Carports oder offene Stellplätze anschließen. Zu öffentlichen Straßen hin dürfen nur Carports, offene Stellplätze oder eine mindestens 2 m tiefe Abpflanzung in Höhe der Carports/Garagen angeordnet werden. Die Dächer von (Einzel)garagen sind gem. Festsetzung 9.2 zu begrünen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet 13 (WA 13) festgesetzten Stellplatzflächen sind dem WA 10 und dem nördlichen WA 11 zugeordnet. Die im Allgemeinen Wohngebiet 9 (WA 9) festgesetzten Stellplatzflächen sind dem WA 8 und 9 zugeordnet.

4.2 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist zulässig, wenn die Oberkante der Tiefgaragendecke das Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße (OK Fahrbahn) um höchstens 0,50 m überschreitet.

4.3 Nebenanlagen
Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen ist nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen müssen sie einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten 4 und 5 (WA 4-5) dürfen Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen außerhalb der überbaubaren Flächen eine Grundfläche von 7,5 m² und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern sind die Nebenanlagen an der gemeinsamen Grenze und in einheitlicher Gestaltung zu errichten. Andere Nebenanlagen sind unzulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten 10-12 (WA 10-12) dürfen Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen außerhalb der überbaubaren Flächen eine Grundfläche von 7,5 m² und eine Traufhöhe von 2,5 m nicht überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Drainpflaster, Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser durch andere technische Einrichtungen versickert oder in die Gartenflächen auf dem Grundstück abgeleitet wird.

5.2 Selbständig geführte Fußwege oder Plätze zum Aufenthalt im Bereich der Freiflächen, belegte Flächen sind als wassergebundene Wegedecke oder in Drainpflaster auszuführen. In Abhängigkeit von der Versickerungsart und der angeschlossenen Fläche muss einer Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna beantragt werden.

5.3 Sollte im Rahmen von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen belastetes Bodenmaterial wiedereingebaut werden, so sind die Stellplatzanlagen in wasserundurchlässigem Material (Asphalt etc.) auszuführen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit l 1 bezeichneten Leitungsrechte werden zugunsten der Stadtbetriebe Unna festgesetzt.
Die mit l 2 bezeichneten Leitungsrechte werden zugunsten der Stadtwerke Unna festgesetzt.
Die mit g/f/l bezeichneten Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

7. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In den so gekennzeichneten Bereichen sind zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass lärmempfindliche Räume insbesondere Schlafräume zur lärmabgewandten der Bebauung angeordnet werden. Des weiteren sind Schallschutzfenster wie folgt einzubauen.

7.1 In den Bereichen mit der Kennzeichnung ⟨1⟩ muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile gemäß DIN 4109 der zur Lärmquelle ausgerichteten Fas-saden mindestens 45 dB betragen. Dies wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 erreicht.
Zum Schutz der Freibereiche auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist darüber hinaus eine riegelartige Bebauung parallel zur Zechenstraße zu errichten. Ist eine entsprechende Bauweise nicht möglich oder vorgesehen, so sind Lücken in der Bebauung durch eine mindestens 3 m hohe Schallschutzmauer oder durch das Zwischenschalten von entsprechend hohen Garagen oder Nebengebäuden zu schließen.

7.2 In den Bereichen mit der Kennzeichnung ⟨2⟩ muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res fiür Aussenbauteile gemäß DIN 4109 der zur Lärmquelle ausgerichteten Fassaden mindestens 40 dB betragen. Dies wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 erreicht.

7.3 In den Bereichen mit der Kennzeichnung ⟨3⟩ muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Außenbauteile gemäß DIN 4109 der zur Lärmquelle ausgerichteten Fassaden mindestens 35 dB betragen. Dies wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 erreicht.

7.4 In den Bereichen mit der Kennzeichnung ⟨4⟩ muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Aussenbauteile gemäß DIN 4109 der zur Lärmquelle ausgerichteten Fassaden mindestens 40 dB betragen. Dies wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 erreicht.
Da es sich bei der Lärmquelle um nächtlichen Lärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet handelt, sollten die Grundrisse, so orientiert sein, dass die Schlafräume der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden. Sollte dies in Ausnahmefällen nicht möglich sein, so sind die Fenster von Schlafräumen als nicht öffenbar auszuführen, so dass die Belüftung über die einzubauenden Lüftungseinrichtungen erfolgt.
Zum Schutz der Freibereiche auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist darüber hinaus eine riegelartige Bebauung parallel zur Industriestraße zu errichten. Ist eine entsprechende Bauweise nicht möglich, so sind Lücken in der Bebauung durch eine Schallschutzmauer oder durch das Zwischenschalten von entsprechend hohen Garagen oder Nebengebäu- den zu schließen. Die ausreichende Wirksamkeit der letztgenannten Maßnahmen ist über eine schalltechnische Berechnung nachzuweisen.

7.5 An senkrecht zum Straßen-/Schienenverlauf orientierten Fassaden sind die erforderlichen Schallschutzfenster jeweils um eine Klasse reduziert.
Für Schlafräume ist zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster und den Rollladenkästen die erforderliche Schalldämmung erreicht.
Die detailliert ermittelten Beurteilungspegel für einzelne Immissionspunkte sind den Schallgutachten vom 28.06.1999 zu entnehmen.
Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

8. Flächen mit Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen für Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gem. § 9 (1) Nr. 3 und 24 BauGB

8.1 In den mit der Ziffer ⟨1⟩ gekennzeichneten Bereichen wurde Material mit erhöhten Schadstoffgehalten festgestellt, das im Vorfeld der Bebauung aufzunehmen und zu entsorgen ist. Alternativ sind Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. In diesem Fall ist durch einen Fachgutachter ein Sanierungsplan in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabengebiet Bodenschutz/Altlasten des Kreises Unna aufzustellen. Der Sanierungsplan ist Bestandteil der Baugenehmigung.

8.2 In den mit der Ziffer ⟨2⟩ gekennzeichneten Bereichen sind Sicherungsmaßnahmen in Form einer Abdeckung mit bindigem Boden und Abpflanzungen mit Bodendeckern etc. oder Abgrenzung durch eine Mauer durchzuführen. Hierdurch ist zu gewährleisten, dass die in den oberflächennahen Bodenschichten vorhandenen Schadstoffe nicht durch Auswehung auf die angrenzenden Wohnbauflächen gelangen können.
Der Bebauungsplan weist auf die Notwendigkeit der Sicherungsmaßnahmen durch die Kennzeichnung eines drei Meter breiten Streifens südlich der Grundstücksgrenze des WMG-Geländes hin. Die tatsächliche Ausdehnung der belasteten Böden muss im Rahmen weiterer Untersuchungen überprüft werden.

8.3 In den mit der Ziffer ⟨3⟩ gekennzeichneten Bereichen sind die noch verbliebenen Kontaminationen zu entsorgen oder mittels einer Versiegelung mit Straßen- und Stellplatzflächen oder einer Abdeckung mit bindigem Boden zu sichern.

8.4 Alle Bodenarbeiten, die in den gekennzeichneten Bereichen durchgeführt werden, sind gutachterlich zu begleiten. Bei Feststellung von weiteren Kontaminationen ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabengebiet Bodenschutz/Altlasten des Kreises Unna unverzüglich zu informieren.

8.5 Werden in den übrigen Bereichen 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 ihm abzustimmen.

8.6 Die Entnahme von Grundwasser für Trink- und Brauchwasserzwecke ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

8.7 Auch nach weiterer Bebauung darf die Entnahme von Grundwasserproben bzw. das Abteufen weiterer Pegel nicht behindert werden. Die gekennzeichneten Grundwasserentnahmestellen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Ist dies nicht möglich, so ist die Messstelle ggf. zu verfüllen und zu ersetzen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9.1 Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit einer mindestens 1,20 m hohen ein- bis zweireihigen Hecke einzufassen. Je 5 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind so anzuordnen, dass sich ein möglichst geschlossenes Baumdach ergibt.
Stellplatz- und Garagenanlagen sind zur öffentlichen Straße hin ist bis auf die Zufahrt durch einen mindestens 3 m breiten Streifen mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Stamm in 1,0 m Höhe muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 16 cm haben. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzliste zu entnehmen.

9.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit mehr als 25 m² Grundfläche sind mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Bei Garagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn für die Fassadenbegrünung Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen gewählt werden, die auch das Dach begrünen. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzliste zu entnehmen. Zusammenhängende, geschlossene Wandflächen von mehr als 30 m² sowie Carports und Garagen sind mit standortgerechten Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Pflanzenart und -qualität sind der Pflanzliste zu entnehmen.

9.3 Die mit dem Pflanzgebot Ⓐ gekennzeichnete Fläche ist mit einer geschnittenen, im Endzustand 1,60 m hohen Hecke zu bepflanzen. Pflanzqualität: Heister 2 x verpflanzt, 80-100 cm, 4-5 Stck. je lfd. Meter. Es ist durchgehend eine Pflanzenart aus den folgenden Arten zu wählen: Hainbuche, Rotbuche, Liguster und Weißdorn.

Alle Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

10. Pflanzbindungen
gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

10.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Darüber hinaus sind alle Einzelbäume, die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Unna erhaltenswert sind, zu unterhalten und zu pflegen.
Bei Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. 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).

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

1. Dächer und Dachaufbauten
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 2-6 (WA 2-6) sind die Dächer mit roten, nicht glänzenden Pfannen auszuführen. Es sind Farbtöne zu verwenden, die den RAL-Farben 2001, 2002, 3000 und 3002 ähnlich sind.
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 7-9 (WA 1, 7-9) sind die Dächer mit roten,rotbraunen, oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2-3) sind Pultdächer mit der Traufe zur Zechenstraße auszurichten. In den Allgemeinen Wohngebieten 4 und 5 (WA 4-5) sind Pultdächer mit dem First zur südwestlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche auszurichten.

1.3 Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen sich in der Dachfläche deutlich unterordnen. Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachgauben wird auf 1,80 m begrenzt. Der Abstand zum Dachrand / Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss mindestens 1,00 m betragen.

1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) sind Dachaufbauten im Material und Farbe des Hauptdaches oder mit Zinkblech oder Faserzementplatten zu bekleiden.

2. Fassaden
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1-6 (WA 1-6) sind die Fassaden in weißem Putz oder Putz in Weißabstufungen auszuführen.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 7-9 (WA 7-9) sind die Fassaden in hellem Fassadenmaterial (heller Putz, Kalksandstein, Betonstein etc.), rotem bis rotbraunen Ziegel oder in Holz auszuführen. Die Farbtönung für die Ziegel ist den RAL-Farben 3000-3002, 3013 und 3016 anzupassen.

2.3 Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig.

3. Einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern
3.1 Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten: Die betrifft die Dachform und- neigung sowie Material und Farbe von Fassade und Dachdeckung.

4. Einfriedungen und Vorgärten
4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3 und 6 (WA 2, 3 und 6) ist die Einfriedung der Vorgärten nur mit Hecken aus heimischen Gehölzen mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) ist die Einfriedung der Vorgärten mit Hecken mit einer Höhe von 1,60 m verpflichtend (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.3).

4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten 7-9 (WA 7-9) ist die Einfriedung der Vorgärten nur mit Hecken, Mauern oder Holzzäunen mit einer Höhe bis zu 1,00 m zulässig.

4.4 Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die an öffentliche Erschließungsflächen grenzen, sind als Einfriedung nur Hecken oder begrünte Holz- /Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune sind mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um eine dauerhafte Begrünung der Einfriedung sicherzustellen.

5. Carports und Garagen
5.1 Carports sind ausschließlich als mindestens dreiseitig offene Konstruktion in Holz- oder Stahlbauweise zu errichten (vgl. auch Festsetzungen Nr. 4.1 und 9.2).

Hinweise

1. 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 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. 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 ausgebildet werden.

3. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Anflugsektor gem. § 12 LuftVG im Bereich der Kontrollzone sowie unterhalb des An- und Abflugsektors für den Instrumentenflugbetrieb 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.

4. In den Bereichen mit der Kennzeichnung ⟨5⟩ muss das resultierende Schalldämmmaß R'w, res für Aussenbauteile gemäß DIN 4109 der zur Lärmquelle ausgerichteten Fassaden mindestens 30 dB betragen. In der Regel sind hier keine Schallschutzfenster erforderlich. Allerdings ist hier darauf zu achten, dass fAür Schlafräume zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorgesehen wird.

5. In den Bereichen mit der Kennzeichnung ⟨6⟩ sind die zur Straße ausgerichteten Fassaden und die Vorgärten durch Lärmimmissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe vorbelastet.

6. Es wird empfohlen, die östliche Grenze der mit der Kennzeichnung ⟨7⟩ versehenen Stellplatzfläche durch eine mindestens 2 m hohe Mauer einzufassen.

7. In den Bereichen mit der Kennzeichnung ⟨8⟩ werden auf den unmittelbar zur Bahnlinie ausgerichteten Freibereichen tagsüber Schallpegel bis zu 59 dB(A) erreicht.

8. Das planfestgestellte Bahngelände am westlichen Rand des Plangebietes dient zugleich als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

Kennzeichnungen

Hinweis auf § 9(5) Nr. 2 BauGB
Unter der Fläche des Plangebietes ging der Bergbau um.
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerkseigentum "Steinkohlen- und Salzsool-Bergwerk Königsborn" und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum "konsolidierter Alter Hellweg". Zeitlich befristete Nachwirkungen des in ausschließlich tiefer Abbauführung früher betriebenen Bergbaues sind aufgrund der Stilllegung des Bergwerkes 'Massener Tiefbau' im Jahre 1925 und des Bergwerkes 'Alter Hellweg' im Jahre 1961 seit langer Zeit abgeschlossen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Plangebiet ist daher heute nicht mehr zu rechnen.

Pflanzenliste als Empfehlung zu den Pflanzgeboten:

Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsio	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang > 18 cm, 3 x v.

Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Gewöhnl. Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Qualität: Solitär, Breite 100 - 150, Höhe 150 - 200, 3 x v.m.B.

Liste Nr. 3: Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus fruticosus	- Echte Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben Holunder
Salix aurita	- Ohrweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Qualität: v. Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 - 100

Liste Nr. 4: Bodendeckende Gehölze und Stauden

Gehölze

Cornus stolonifera `Kelsay	- Niedriger Hartriegel
Euonymus fortunei in Sorten	- Kriechspindel
Hedera helix	- Efeu
Lonicera pileata u.L. nitida	- Niedrige Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	- Mahonie
Potentilla fruticosa in Sorten	- Fünffingerstrauch
Rosa rugosa und andere bodendeckende Rosen in Sorten	- Kartoffelrose
Rosa x rugotida	- Niedrige Strandrose
Shephanandra incisa `Crispa`	- Zwergkranzspiere
Symphoricarpos x chenaultii	- Korallenbeere

Stauden

Alchemilla mollis	- Frauenmantel
Carex morrowii `Variegata`	- Japansegge
Epimedium in Sorten	- Elfenblume
Galeobdolon luteum `	- Florentiner
Florentinum`	- Goldnessel
Geranium in Sorten	- Storchschnabel
Hypericum calycinum	- Teppichjohanniskrauth
Lamium maculatum `Argentum`	- Rote Waldnessel
Luzula sylvatica	- Waldhainsims
Pachysandra terminalis	- Ysander
Pulmonaria in Sorten	- Lungenkraut

Rechtsgrundlage
§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur finanziellen Entlastung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen (EntlKommG) vom 29.04.2003 (GV NRW 2003, S. 254).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

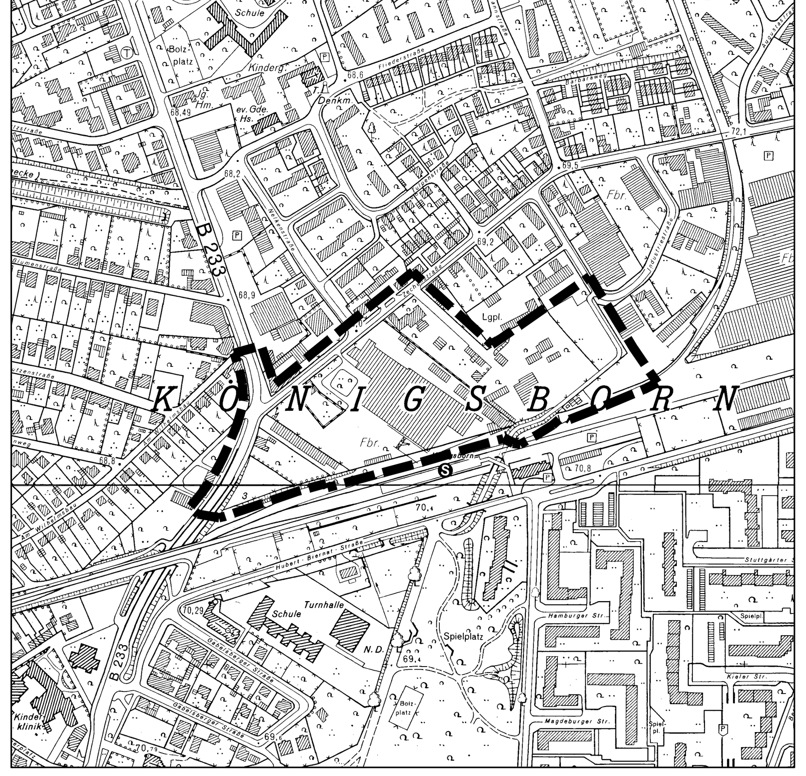
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der Änderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Planzeichenverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256).

Bestandteile dieses Planes sind
1. ☐ Begründung gem. § 9 (8) BauGB
2. ☐ Schalltechnisches Gutachten

ÜBERSICHTSPLAN — M: 1:5.000



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: **UN 75A**

"Zechenstraße / Kamener Straße"

M.=1:1.000

STADT UNNA