

Rechtsgrundlagen
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

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

Stand der Katasterkarte: 01.07.2010
 Unna, den 15.07.2013

gez. **Börger**
 Kreisvermessungsdirektorin

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 23.07.2013
 gez. von **Hofen**

Aufstellungsbeschluss
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 12.12.2011 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.
 Unna, den 23.07.2013

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 27.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 Unna, den 23.07.2013

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form eines Planaushangs in der Zeit vom 08.01. - 22.01.2013
 Unna, den 23.07.2013

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

Offenlegung
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 06.02.2013 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 21.02.2013 bis zum 22.03.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
 Unna, den 23.07.2013

Der Bürgermeister,
 in Vertretung

gez. **Kampmann**
 Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 18.07.2013 als Satzung beschlossen.
 Unna, den 23.07.2013

Der Bürgermeister in Vertretung

gez. **Mülle**
 Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 05.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Unna, den 13.08.2013

Kolter
 Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 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**
 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf höchstens 11,0 m begrenzt, die Traufhöhe auf 6,0 - 7,0 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Höhe über NN des angegebenen Höhen Bezugspunktes bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhe über NN des angegebenen Höhen Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand. Dachgeschosse, deren Außenwände an mindestens einer Seite von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses deutlich zurückspringen sowie die Höhe der Umwehrung von Dachterrassen und der Attika werden bei der Ermittlung der Traufhöhe nicht angerechnet.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO**
 Unselbständige Bauteile in Form von Erken, Balkonen, Treppenhäusern, vorgelagerten Nebenräumen oder Wintergärten dürfen Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise bis 2,0 m überschreiten.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**
 Die mit St festgesetzten Flächen für (Gemeinschafts)stellplätze/-carports sind wie folgt zugeordnet:
 St 1 der Fläche für den Gemeinbedarf
 St 5 den Wohnbaugrundstücken nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenschotter oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser in die Gartenflächen auf dem Grundstück abgeleitet wird.

- Anpflanzen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB**
 - Das Allgemeine Wohngebiet ist an der westlichen Grenze mit einer einreihigen, geschichteten, mindestens 1,50 m hohen Hecke einzufrieden. Als Arten sind zu verwenden: Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn.
 - Sammelstellplätze für Abfalltonnen sind dauerhaft mit Hilfe von Rankgerüsten durch Kletter- Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen oder mit einer mindestens 2,00 m hohen Hecke einzufassen.
 - 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.
 - Die im Bebauungsplan durch Flächenausweisung gekennzeichnete Gehölzbestände sind zu erhalten und zu pflegen.
 Bei Beseitigung von Gehölzbeständen sind Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Unna 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 für das Allgemeine Wohngebiet

- Dächer**
 - Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-15° auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden, oder Garagen dürfen hiervon abweichen.
 - Geneigte Dächer dürfen nur anthrazitfarben oder schwarz eingedeckt werden.
 - Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig.
- Fassaden**
 - Die Hauptfassaden sind in Putz, in gebrochen weißen oder hellgrauen Farbönen auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen, sowie für zurückversetzte Fassadenteile im Dachgeschoss sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Hinweise

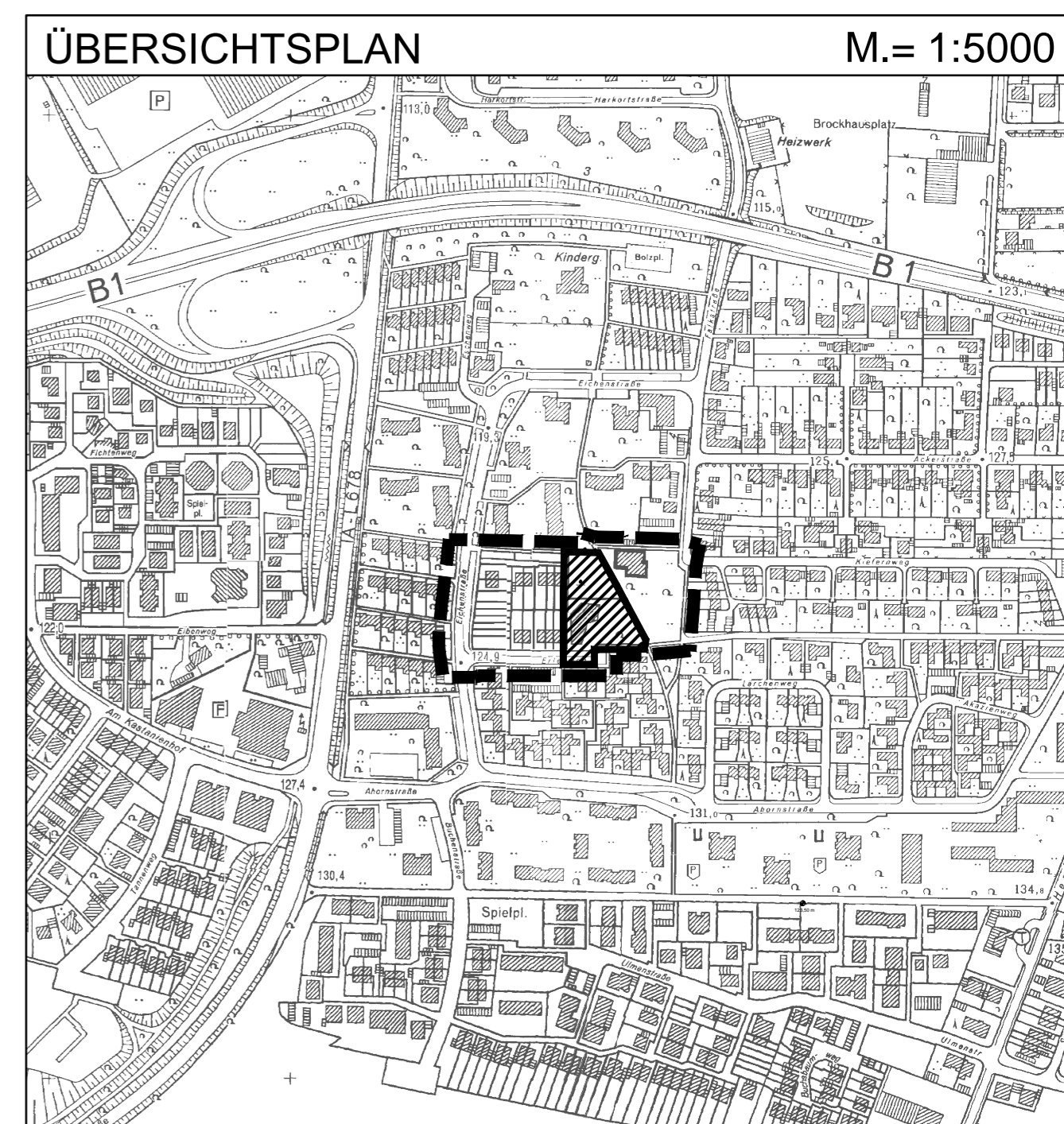
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Unna als Untere Denkmalbehörde

und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe 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 DSchGNW).

- Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVg) 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 von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz / Altlasten, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- 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 § 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.
- Das Plangebiet ist tagsüber durch Verkehrslärm der A44 und der B1 in einer Höhe von bis zu 60 dB(A) vorbelastet.
- Die o. a. Bebauungsplanfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld "Konsolidierter Alter Hellweg" im Eigentum der Littelfuse GmbH, vertreten durch die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.
 Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist südlich der Fläche bis unmittelbar an die Bebauungsplanfläche heranreichend das Flöz Hauptflöz bis ca. 70 m unter der Tagesoberfläche mit einem südlichen Einfallen von ca. 25 gon abgebaut. Die Bergwerkfeldeseigentümerin, die RAG Aktiengesellschaft, hat im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht.
 Darüber hinaus weist die Bezirksregierung darauf hin, dass der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Katharina" liegt. Inhaber der Erlaubnis ist die Katharinen-Hospital gGmbH, Obere Husemannstraße 2 in 59423 Unna. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Planzeichenerklärung Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,9 Geschossflächenzahl
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22- 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Flächen für den Gemeinbedarf, (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Carports
 - Höhenbezugspunkt für First- und Traufhöhe



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN:
"Wohnbebauung Brockhausschule"
1. Änderung