



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**
0,8 Geschößflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
Baugrenze
offene Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Verkehrsberuhigter Bereich
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungs-träger zu belastende Fläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
 - Sonstige Planzeichen**
Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
St/Ga/Ca Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Garagen / Carports
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**
SD Satteldach
30-36° zulässige Dachneigung eines geneigten Dachs
 - Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)**
vorhandene Gebäude
347 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
vorhandene Bäume

Rechtsgrundlage
§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 866/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz 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).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 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).

Planunterlagen
Die Planunterlagen entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: September 2003
Unna, den 07.04.2004

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 20.04.2004

Leipski

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna am 16.07.2003 erneut beschlossen.
Unna, den 20.04.2004

Der Bürgermeister in Vertretung

Kampmann
Techn. Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 22.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Unna, den 20.04.2004

Der Bürgermeister in Vertretung

Kampmann
Techn. Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung der Planungen mit den Bürgern gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Bürger-versammlung am 22.05.2003
Unna, den 20.04.2004

Der Bürgermeister in Vertretung

Kampmann
Techn. Beigeordneter

1. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna hat am 16.07.03 die öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 05.08.03 bis 16.09.03 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 20.04.2004

Der Bürgermeister in Vertretung

Kampmann
Techn. Beigeordneter

2. Offenlegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna hat am 07.01.04 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (3) BauGB beschlossen.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 26.01.04 bis zum 26.02.04 gem. § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Unna, den 20.04.2004

Der Bürgermeister in Vertretung

Kampmann
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 01.04.04 als Satzung beschlossen.
Unna, den 20.04.2004

Weidner
Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 08.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Unna, den 20.04.2004

Weidner
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 Firsthöhe der zweigeschossigen Hauptgebäude (im Bebauungsplan als Bestand dargestellte Gebäude) wird auf höchstens 3,80 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des 2. Obergeschosses, die Traufhöhe auf 0,60 m über dem gleichen Bezugspunkt beschränkt. Die Traufhöhe wird gemessen bei Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerks.

First- und Traufhöhe sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich auszuführen.

Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen neu errichtet, so sind sie in zweigeschossiger Bauweise zu errichten und dürfen die First- und Traufhöhen der ursprünglichen bzw. angrenzenden Bebauung um höchstens 0,50 m unter- oder überschreiten.

1.2 Anbauten
Eine Erweiterung der vorhandenen zweigeschossigen Hauptgebäude (im Bebauungsplan als Bestand dargestellte Gebäude) ist zulässig in Form von

- eingeschossigen Anbauten innerhalb der überbaubaren Flächen (siehe auch Gestaltungsfestsetzung Nr. 6), mit einem Abstand von mindestens 3,50 m zur vorderen Bauflucht,
- Anbauten bzw. Gebäudeteile bis zur Traufe des Hauptgebäudes, die sich auf der rückwärtigen Seite des Hauptgebäudes befinden und im Erdgeschoss wie im Obergeschoss eine Tiefe von bis zu 3,00 m und einer Breite von 5,00 m nicht überschreiten.

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

2.1 Garagen, Carports, Stellplätze
1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; darüber hinaus dürfen sie im Allgemeinen Wohngebiet 1, 2 und 4 (WA 1, 2 und 4) die seitlichen, zu Nachbargebäuden orientierten Baugrenzen um bis zu 4 m und im WA 1 und 3 die hinteren Baugrenzen um bis zu 6 m überschreiten. Mit ihren Zufahrtseiten sind sie im WA 1 und WA 4 mindestens 3,50 m hinter die vordere Fassadenflucht des Hauptgebäudes zurückzusetzen.

2. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Stellplätze und Carports (St/Ca) festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus dürfen sie die seitlichen Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten.

3. Stellplätze sind nur innerhalb der für Stellplätze (St) oder Carports (Ca) festgesetzten Flächen und im WA 1, 2 und 4 in den Bereichen zwischen Gebäudeseiten, Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze zulässig. In den Vorgartenbereichen (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebädefassade) sind sie im WA 1, 2 und 4 unzulässig.

4. Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten sind so anzuordnen, dass der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Unna geschützte Baumbestand erhalten bleibt.

Bei der Bauführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Bei Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5. Ausnahmen von den in Satz 1 - 4 festgesetzten Standortbeschränkungen können für bis zu 2 Garagen oder Carports oder Stellplätze je Grundstück zugelassen werden, wenn eine Realisierung an anderer Stelle auf dem Grundstück nicht möglich ist (siehe auch Gestaltungsfestsetzung Nr. 4.3). In den Vorgärten (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) im Allgemeinen Wohngebiet 1, 2 und 4 (WA 1, 2 und 4) bleiben Garagen und Carports in jedem Fall ausgeschlossen.

6. Bei der Standortwahl für Garagen und Carports sind zusätzlich die eingetragenen Leitungsrechte zu beachten (siehe zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3).

2.2 Nebenanlagen
Die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen ist nur in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig. Bei rückwärtigen Gartenflächen die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, müssen Nebenanlagen hinter der straßen-seitigen Flucht der Hauptgebäude angeordnet werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
3.1 Die mit II bezeichneten Leitungsrechte werden zugunsten der Harpen Energie Contracting (Nahwärmeversorgung) festgesetzt. Die festgesetzten Leitungsflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Hinweis: Die im Erdreich verlegten Fernwärmeleitungen müssen jederzeit zugänglich sein, damit im Schadensfall Reparaturarbeiten unverzüglich ausgeführt werden können und die Wärmeversorgung der betreffenden Versorgungsabschnitte nicht gefährdet ist. Stellplätze oder leichte Carports, die jederzeit einen Zugang zur Fernwärmetrasse ermöglichen, können errichtet werden; die Errichtung erfolgt jedoch auf eigenes Risiko. Beim Einrammen von Pfählen oder Stützkonstruktionen ist darauf zu achten, dass die Fernwärmeleitungen nicht beschädigt werden. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Ort zu überprüfen.

3.2 Die mit I2 bezeichneten Leitungsrechte werden zugunsten der Stadtwerke festgesetzt. Die festgesetzten Leitungsflächen sind von jeglicher Überbauung einschließlich von Carports freizuhalten.

3.3 Die mit I3 bezeichneten Leitungsrechte werden zugunsten Stadtwerke festgesetzt. Die dargestellten Leitungsflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Hinweis: Eine Verlegung von Leitungen oder andere technische Maßnahmen, die eine Überbauung der festgesetzten Leitungsflächen im Einzelfall ermöglichen würden, sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

Der Bauherr muss im Einzelfall überprüfen, ob und wo noch weitere Leitungen über sein Grundstück verlaufen. So befinden sich auf den Grundstücken (in der Regel zwischen den Gebäuden, in Höhe Dahlienstraße 21-31 auch hinter den Gebäuden) Leitungen der Concepta Kommunikationstechnik GmbH (Kabelfernsehen). Die Leitungen sind in einem Abstand von 0,50 m beidseitig der Leitungstrasse von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Ort zu überprüfen; veraltete Planunterlagen liegen nicht vor.

Gestaltungsfestsetzungen

1. Dächer
1.1 Die Dachdeckung der Bebauung an der Dahlienstraße ist mit roten, nicht glänzenden Pfannen auszuführen; die Dachdeckung der Bebauung am Solzweg ist mit braunen, nicht glänzenden Pfannen auszuführen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, -neigung, -material und -farbe jeweils einheitlich zu gestalten.

1.2 Gauben müssen in Ausbildung und Proportion auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Die gesamte Breite aller Dachgauben einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhausbauabschnittes darf 50 % der dazugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zum First muss vertikal gemessen mindestens 0,60 m betragen. Die traufenseitige Außenwand der Gaube muss mindestens 1,00 m von der Außenkante der Außenmauerwerks zurückgesetzt werden. Die Gauben sind als Flachdachgauben mit vertikalen Außenwänden (Wangen) auszuführen. Abweichungen von den in Satz 3-5 aufgeführten Regelungen können für Gauben auf der rückwärtigen Gebäudesseite zugelassen werden, wenn nur so Aufenthaltsräume im Dach geschaffen werden können.

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

1.4 Dacheinschnitte sind zur öffentlichen Straßenseite unzulässig.

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

2.2 Die Putzfassaden sind in gebrochen weißen, hellgrauen und beige Farbtönen sowie hellen andersfarbigen Farbtönen auszuführen. Die Farbton ist in den RAL-Farben 1001, 1013, 1014, 1015, 7001, 7004, 7032, 7035, 7038, 7040 7044, 7047, 9001, 9002, 9018 anzupassen. Die Farben durchfarbter Putze sind in Anlehnung an die oben aufgeführten RAL-Farben zu wählen. Die Verwendung glänzender, grellbunter Farben ist nicht gestattet. Abweichend hiervon können die Fassaden von Doppelhäusern oder Hausgruppen einheitlich in sandfarbenem oder grauen Klinker/Ziegel mit hellen Flugen oder beige Naturstein gestaltet werden, wenn aus bautechnischen Gründen eine vollständige Erneuerung der Außenfassade erforderlich ist.

3. Fenster, Eingangsbereiche, Haustüren, Überdachungen

3.1 Die zur Straße orientierten Eingangsbereiche sind in der ursprünglichen Form beizubehalten. Werden hier Türen erneuert, so sind sie den ursprünglichen gestalterisch anzupassen. Metallisch-glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

3.2 Als Wetter- und Windschutz über den Eingangstüren sind nur freitragende Vordächer mit max. 1,50 m Breite und 1,25 m Tiefe zulässig.

3.3 Die Farbgestaltung der Fenster ist je Doppelhaus oder Hausgruppe einheitlich auszuführen.

3.4 Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze

4.1 Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind hinsichtlich Höhe, Dachform und vorderer Bauflucht einheitlich zu gestalten. Die Ausnahmeregelungen gem. textlicher Festsetzung 2.1.5 gelten entsprechend.

4.2 An den öffentlichen Straßenraum grenzende Garagenwände haben einen Abstand von 0,50 m zur Straßengrenze einzuhalten und sind dauerhaft mit Kletter-, Schling-, Rank- oder Heckenpflanzen zu begrünen.

4.3 Stellplätze im Vorgartenbereich sind in Rasengitterstein, einer Pflasterung mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke auszuführen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die übrigen Vorgartenflächen sind zu begrünen.

5. Einfriedungen und Vorgärten

5.1 Die Einfriedung der Vorgärten (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht) ist nur mit Hecken mit einer Höhe bis zu 1,00 m oder Mauern und Holzsäulen bis zu 0,60 m Höhe zulässig.

5.2 Für seitliche und rückwärtige Gartenflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind aus Sichtschutzgründen als Einfriedung Hecken und begrünte Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Maschendraht-, Stahlmatten- oder Holzzäume bis zu einer Höhe von 1,80 m sind nur zulässig, wenn sie mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind und mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

6. Anbauten

Anbauten an die bestehenden zweigeschossigen Hauptgebäude haben sich in Höhe, Größe und Erscheinungsbild dem Hauptgebäude unterzuordnen.

Die Dächer sind als Flachdächer oder Pultdächer in Material und Farbe des Hauptgebäudes bis höchstens zur Brüstungshöhe der Fenster im ersten Obergeschoss auszubilden.

errichten. Bei Hausgruppen sind die Anbauten der Mittelhäuser beidseitig an den gemeinsamen Grenzen zu errichten.

Im WA 2 und 3 sind Anbauten von Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich hinsichtlich der Höhe und Dachform auszuführen.

Hinweise

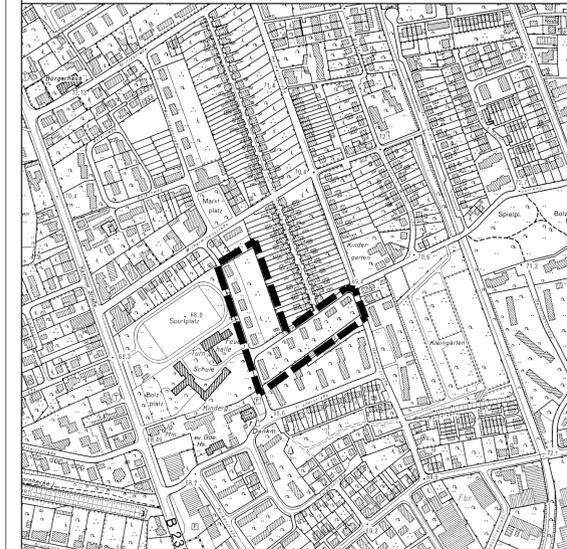
1. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im An- und Abflugbereich des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen bestandene Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde, 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).

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 Königsbom". Unter dem Plangebiet hat die Gewinnung von Steinkohle ausschließlich im tiefen Bereich durch das Bergwerk "Königsbom" stattgefunden, das bereits im Jahre 1981 stillgelegt wurde. Daher ist mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten im Plangebiet heute nicht mehr zu rechnen.

ÜBERSICHTSPLAN



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: UN 99B

"Dahlienstraße / Solzweg"

M. = 1:500



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 99 B
„Dahlienstraße / Salzweg“**

Satzung

Stadt Unna

Stand: Februar 2004

Inhalt

1.	Lagebegrenzung des Änderungsbereichs	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Zukünftige Festsetzungen	4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
3.2	Garagen, Carports und Stellplätze	4
3.3	Nebenanlagen	5
3.4	Gestaltungsfestsetzungen	6
3.5	Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	8
4.	Umweltbelange	9
4.1	Umweltbericht	9
4.2	Baumschutz	9
4.3	Auswirkungen des Bergbaus, Altlasten	10
5.	Auswirkungen auf öffentliche und private Belange	11
6.	Änderungen nach der Offenlegung	12
7.	Kosten	12

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Zechensiedlung Königsborn liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteiles, im Siedlungsschwerpunkt Unna-Mitte. Das Plangebiet ist Teil einer in den 50-er Jahren von einer Wohnungsbaugesellschaft errichteten Siedlung, die neben der Bebauung an der Rollmannstraße auch einen umfangreichen Gebäudebestand im Bereich Dahlienstraße, Salzweg, Knappenstraße und Dorotheenstraße umfasst.

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Westen von der östlichen Grenze der Dahlienstraße,
- im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 127 der Flur 8, Gemarkung Unna,
- im Osten von der östlichen Grenze der Flurstücke 127 - 131 der Flur 8, Gemarkung Unna,
- im Süden von der südlichen Grenze des Salzwegs, der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 981 und der südlichen Grenze der Flurstücke 137 – 142 alle Flur 8, Gemarkung Unna.

2. Planungsanlass

Die Gebäude im Plangebiet sind zu Beginn der 50er Jahre als Teil einer Siedlung für Bergarbeiter konzipiert und gebaut worden. Hierbei wurde für alle Gebäude im wesentlichen der gleiche Gebäudetyp mit geringfügigen Variationen als Doppelhaus, Hausgruppe mit vier Einheiten oder Zweispänner mit vier Wohnungen verwandt. Im Plangebiet finden sich ausschließlich Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohnungen.

Bisher befand sich der gesamte Gebäudebestand im Besitz eines Eigentümers. Die Belegung der Mietwohnungen erfolgte überwiegend an Angehörige des Bergbaus. Der jetzige Eigentümer der Siedlung beabsichtigt, die Siedlung zu privatisieren; Ende 2002 wurden die ersten Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten veräußert; Ende 2003 waren ca. 30 % des Gebäudebestands im Plangebiet verkauft.

Durch die Teilung der Grundstücke und den Verkauf einzelner Gebäude(abschnitte) an verschiedene private Eigentümer besteht die Gefahr, dass sich die Gestaltung der Zechensiedlung erheblich verändert und die städtebaulich und gestalterisch wertvollen Elemente und Strukturen der historischen Siedlung verloren gehen. Um einerseits den Erneuerungswünschen der neuen Eigentümer Rechnung zu tragen und andererseits die wertvollen Gestaltungselemente und das Bild der Zechensiedlung zu wahren, besteht ein Erfordernis, Gestaltungsvorschriften für die Siedlung zu entwickeln sowie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu Standorten für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu treffen.

Der Bereich ist z. Z. nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie einer zweigeschossigen, offenen Bauweise entspricht der Bestandssituation bzw. räumt geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten ein. Maßgeblich ist die Festsetzung einer Bautiefe von in der Regel 14 m, wodurch eingeschossige Anbauten in einer Tiefe von ca. 5,0 m ermöglicht werden (vgl. auch Punkt 4.4 der Begründung „Anbauten“).

Tauf- und Firsthöhen werden so festgesetzt, dass bei einem vollständigen Umbau des Daches das Dach geringfügig erhöht werden kann, um so nutzbare Aufenthaltsräume zu schaffen (vgl. auch Punkt 4.3 der Begründung).

Innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen eingeschossige Anbauten mit einem Abstand von mindestens 3 m zur vorderen Bauflucht oder Anbauten bzw. Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, vorgestellte Balkonkonstruktionen) mit einer begrenzten Grundfläche bis zur Traufe des Hauptgebäudes errichtet werden.

Die Anbaumöglichkeiten werden stellenweise durch vorhandene Leitungsrechte bzw. Leitungen, die nicht überbaut werden dürfen, beeinträchtigt. Die Errichtung von Anbauten ist dort nur möglich, wenn der Leitungsträger einer Verlegung der Leitung in der Regel auf Kosten des Bauherren zustimmt.

3.2 Garagen, Carports und Stellplätze

Aufgrund der Entstehungszeit der Siedlung und der Tatsache, dass die Bewohner bisher nicht auch Eigentümer der Gebäude waren, verfügen die meisten Häuser im Plangebiet weder über einen Stellplatz noch über eine Garage. Der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum ist dementsprechend hoch. Von den neuen Eigentümern wird vielfach der Wunsch geäußert, eine oder auch zwei Garagen (eine Garage für den Eigentümer, eine für die Mietwohnung im Obergeschoss) auf dem Grundstück zu errichten.

Der Bebauungsplan sieht daher vor, die Flächen auf denen Garagen angeordnet werden können, zu ordnen und Garagen in der Regel seitlich der Gebäude anzuordnen. Im Bereich der Bebauung an der Dahlienstraße und am Salzweg 40-42a müssen die Garagen aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen zwischen den Gebäuden mindestens 3,50 m hinter die vordere Gebäudeflucht rücken. Aufgrund der Leitungen hinter den Gebäuden können die Garagen auch bis zu einer begrenzten Tiefe von 6 m hinter der hinteren

Baugrenze im Gartenbereich angeordnet werden. In den Vorgärten werden Stellplätze, Garagen und Carports hingegen ausgeschlossen.

Ausnahmen werden lediglich für die Häuser zugelassen, auf deren Grundstück keine anderen Standorte für die erforderlichen Garagen oder Stellplätze zur Verfügung stehen. So ist auf manchen Grundstücken aufgrund von zu beachtenden Leitungstrassen, privaten Wegerechten oder altem Baumbestand der vorgesehene Standort für Garagen nicht realisierbar. Bei den Reihenmittelhäusern können die Stellplätze nur im Vorgarten angeordnet werden. Um dennoch eine Begrünung der Vorgärten sicherzustellen, sind in diesen Fällen die Stellplatzflächen in Rasengitterstein oder Rasenfugenstein anzulegen und die verbleibenden Flächen gärtnerisch zu gestalten. Die Ausnahmemöglichkeit wird auf 2 Garagen/Carports oder Stellplätze beschränkt, da hierdurch der erforderliche Stellplatznachweise für ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten erbracht werden kann.

Um dennoch eine Begrünung der Vorgärten sicherzustellen, sind in diesen Fällen die Stellplatzflächen in Rasengitterstein oder Rasenfugenstein anzulegen und die verbleibenden Flächen gärtnerisch zu gestalten.

An einigen Stellen sind Stellplatz- oder Garagenflächen in Bereichen angeordnet, in denen sich alter Baumbestand befindet. Hier gilt die Regelung, dass Stellplätze, Carports und Garagen und ihre Zufahrten möglichst so anzuordnen und bautechnisch auszuführen sind, dass der geschützte Baumbestand erhalten bleibt.

Neben diesen Regelungen zum Standort von Garagen und Stellplätzen werden unter Punkt 4 der Gestaltungsfestsetzungen auch Regelungen zur einheitlichen Gestaltung von nebeneinander stehenden Garagen getroffen. Aus gestalterischen Gesichtspunkten ist ein Aneinanderreihen von mehreren Garagen möglichst zu vermeiden; unter Abwägung der gestalterischen Ziele und der Nutzungsanforderungen der einzelnen Bewohner wird dies jedoch für die Flächen zwischen den einzelnen Gebäuden nicht ausgeschlossen. Im Bereich der Zeilenbebauung am Salzweg sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen nur Stellplätze und Carports zulässig. Eine Aneinanderreihung von Garagen würde hier das Straßenbild stark beeinträchtigen; eine Überbauung der Flächen mit Garagen ist aber insbesondere auch wegen mehrerer hier verlaufender Leitungstrassen nicht möglich.

3.3 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind im Laufe der Jahre eine Vielzahl von Gartenlauben, Abstellräumen etc. entstanden, die die Aufenthaltsqualität der Freiräume mitprägen. Aus städtebaulicher Sicht wirken diese Anlagen, da sie sich im Blockinnenbereich und innerhalb großzügig dimensionierter Gärten befinden, nicht störend. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird daher zukünftig nur insofern eingeschränkt, als sie nicht das Straßenbild bein-

trächtigen sollen. Hiervon unberührt sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Größe, Abstandsflächen und Genehmigungsbedürftigkeit.

3.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die an der Dahlienstraße und am Salzweg gelegenen Doppelhäuser und Hausgruppen zeichnen sich durch eine einheitliche Gestaltung der Dächer in Dachneigung, -form, -aufbauten sowie in Material und Farbe der Eindeckung, der Fassaden und Einfriedungen bzw. Vorgärten aus. Diese Einheitlichkeit prägt die Gestaltung der Siedlung sowohl bezogen auf den historischen Wert als auch den städtebaulichen Wert. Mit Hilfe der zukünftigen Gestaltungsfestsetzungen sollen einerseits den neuen Eigentümern ausreichende gestalterische Spielräume für Veränderungen gelassen, andererseits aber auch die wesentlichen, prägenden Gestaltungselemente der Siedlung bewahrt und gesichert werden.

Dächer

Prägende gestalterische Elemente der Dächer sind Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung, Dachaufbauten und Einschnitte. Sichtbares Merkmal ist dabei die einheitliche Dachgestaltung der Gebäude. Hierauf stellen auch die Gestaltungsvorschriften ab. Die vorhandenen Satteldächer mit überwiegend 36° Dachneigung und roten bzw. braunen Dachziegeln sollen erhalten bleiben. Um dennoch das Dach als Wohnraum nutzen zu können, werden Gauben innerhalb der Dachflächen erlaubt. Die entsprechenden Festsetzungen sollen jedoch sicherstellen, dass die Dachfläche erkennbar bleibt und nicht durch ein Gaubenband wie ein 3. Geschoss wirkt. Material und Form der Gauben passen sich der Fassade und dem Dach an. Dacheinschnitte, die ebenfalls zu erheblichen Veränderungen der Gestalt eines Daches beitragen können, werden zum öffentlichen Raum hin ausgeschlossen. Da die Dächer niedrig sind, kann bei einem vollständigen Umbau des Daches die Dachneigung geringfügig auf 38° und der Dremmel bis auf 0,60 m erhöht werden.

Fassaden

Die einheitlich gestalteten Fassaden besitzen einen hohen Gestaltwert für die Zechensiedlung. Von daher sollen sie, wie vorhanden, in hellem Putz ausgeführt werden. Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich bzw. in aufeinander abgestimmten Farbnuancen zu gestalten. Starke Farb- und Materialkontraste, die gestalterisch zu einem Auseinanderbrechen des Hauses in zwei Hälften oder mehrere Abschnitte führen würden, sollen hingegen vermieden werden.

Ein einzelnes in schreienden Farben gestrichenes Haus kann den Gestaltungscharakter eines ganzen Straßenzuges beeinträchtigen. Die Verwendung glänzender oder grellbunter Farben ist daher nicht gestattet.

In Einzelfällen, wenn z.B. aus bautechnischen Gründen die Kompletterneuerung einer Fassade erforderlich ist, ist auch eine Verklinkerung möglich. In diesen Fällen können solche Materialien verwendet werden, die der Farbcharakteristik der Putze in etwa entsprechen.

Fenster, Eingangsbereiche, Haustüren, Überdachungen

Die schlichten, in Graugrüntönen gestrichenen Holzeingangstüren mit dekorativ hervorgehobenen Türrahmungen und davor liegenden Treppen bilden das einzige hervortretende Element der sonst schlichten Fassade und sollten möglichst erhalten werden. Ist es erforderlich, Türen zu erneuern, so entspricht eine schlichte Form am ehesten der ursprünglichen Form. Metallisch glänzende Türen sowie als Vorbauten gestaltete Windfänge würden die prägenden Eingangsbereiche optisch zerstören. Von daher sind nur leichte Schutzdächer zugelassen und werden metallisch glänzende Türen ausgeschlossen.

Vergleichbar den Fassaden sollten auch die Fenster eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe in einer einheitlichen Farbe ausgeführt werden. Eine Einheitlichkeit der Fensterformate bzw. ein Festschreiben der vorhandenen hochrechteckigen Fensterformate wäre in gestalterischer Hinsicht zwar wünschenswert, wird jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, da dies den Gestaltungsspielraum des Einzelnen insbesondere bei Umbaumaßnahmen zu stark einschränken würde. Hier wird die Verwaltung versuchen, im Rahmen von Beratungsgesprächen auf eine ansprechende Gestaltung hinzuwirken.

Einfriedungen und Vorgärten

Bisher sind die Vorgärten als Grünflächen mit entsprechenden Zuwegungen gestaltet. Unmittelbar vor den Gebäuden befinden sich einzelne Pflanzbeete. Bei der Eigentumsbildung besteht bei den Eigentümern in der Regel das Verlangen, das eigene Eigentum gegenüber Anderen abzugrenzen. Um diesem Verlangen einerseits Rechnung zu tragen, andererseits aber auch eine gewisse Einheitlichkeit der Vorgartenflächen sicherzustellen, sollen Einfriedungen in den Vorgärten nur in Form von Hecken in einer Höhe bis zu 1,0 m oder niedrigen Mauern und Holzzäunen in einer Höhe bis zu 0,6 m zugelassen werden. Darüber hinaus sollen weitere Versiegelungen der Vorgartenflächen, z. B. durch Stellplätze vermieden werden.

Für seitliche und rückwärtige Gartenflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind aus Sichtschutzgründen auch höhere Einfriedungen zulässig. Für die sonstigen rückwärtigen Gartenbereiche werden keine Regelungen getroffen.

Anbauten

Die Doppelhäuser und Hausgruppen im Plangebiet weisen jeweils eine ca. 60 m² große Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss auf. Aufgrund des im Kaufvertrag geregelten Mieterschutzes bleiben viele der verkauften Objekte auch zukünftig von zwei Haushalten – dem Eigentümer und einem Mieter - bewohnt. Da die Grundrisse für eine Familie mit Kindern in der Regel zu knapp bemessen sind, werden viele Eigentümer versuchen, die Wohnfläche durch einen Anbau zu erweitern.

Aus gestalterischer Sicht kann dies problematisch werden, wenn z. B. ein Doppelhaus durch sehr unterschiedliche Anbauten in zwei Hälften zerfällt. Aber auch unter Nutzungsgesichtspunkten kann der Nachbar durch einen zu massiven Anbau an der Grenze z.B. durch Verschattung beeinträchtigt werden. Es wird daher festgesetzt, dass Anbauten im rückwärtigen und seitlichen Bereich der Hauptgebäude zulässig sind, aber dass sie nur eingeschossig und entsprechend den überbaubaren Flächen in einer Tiefe von ca. 5,0 m zu errichten sind.

Höhere Anbauten, z.B. in Form von (vorgestellten) Balkonkonstruktionen, Wintergärten oder Erkern werden nur mit beschränkten Abmessungen zugelassen.

Im Bereich der Bebauung am Salzweg (WA 2 und 3) werden zukünftige Anbauten das Straßenbild mitbestimmen. Hier wird daher vorgegeben, dass Anbauten von Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich hinsichtlich der Höhe und Dachform auszuführen sind. Für Anbauten im rückwärtigen Bereich der Bebauung ist eine einheitliche Gestaltung zwar wünschenswert. Da sie sich hier aber nicht auf das Straßenbild auswirkt, wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

3.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Da das Plangebiet in den 50 er Jahren als eine Siedlung in der Hand eines Eigentümers bzw. einer Wohnungsbaugesellschaft konzipiert wurde, befindet sich eine Vielzahl an Ver- und Entsorgungsleitungen nicht im öffentlichen Straßenraum, sondern auf den privaten Flächen.

So wird die gesamte Siedlung von einer Heizstation westlich des Gebäudes Dahlienstraße 13 mit Nahwärme versorgt. Betreiber ist die Harpen Energie Contracting GmbH. Die Leitungen verlaufen teilweise in den Vorgärten, teilweise zwischen den Gebäuden.

Die Stromleitungen der Stadtwerke (Niederspannung) verlaufen am Salzweg im Vorgartenbereich, an der Dahlienstraße hinter den Gebäuden.

Der Mischwasserkanal der Stadtbetriebe verläuft ebenfalls in den Vorgärten.

Im Bebauungsplan werden diese Leitungstrassen auf den privaten Grundstücksflächen über die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert. Die Sicherung über privatrechtliche Grunddienstbarkeiten wird z. Z. vorbereitet.

Auf einigen Grundstücken führt die Nichtüberbaubarkeit der Leitungstrassen zu erheblichen Einschränkungen hinsichtlich des Baus von Garagen und Anbauten.

Das Niederdruck- und Mitteldrucknetz der Stadtwerke sowie die Leitungen der Gelsenwasser verlaufen innerhalb der Straßen.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Telefon, Kabelnetz, Müllabfuhr etc. ist sichergestellt.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltbericht

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine bestehende Siedlung überplant wird und die Festsetzungen im wesentlichen auf geringfügige Erweiterungen und Regelungen zur Gestaltung vorhandener baulicher Anlagen zielen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Eingriffe im wesentlichen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB zulässig waren.

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich im oder in der Nähe des Plangebietes keine stark befahrenen Straßen oder emittierenden Gewerbebetriebe befinden.

4.2 Baumschutz

Das Plangebiet erhält heute durch seinen Baumbestand einen sehr durchgrünten Charakter. Die Qualität des Baubestandes stellt sich dabei, auf den ersten Blick oft nicht ersichtlich, sehr unterschiedlich dar. Die meisten der Bäume fallen aufgrund ihres Alters und dementsprechend ihres Stammumfangs unter die Baumschutzsatzung der Stadt Unna. Manche dieser Bäume haben aufgrund von Vorschädigungen durch versiegelte Flächen oder Pilzkrankungen nur noch eine eingeschränkte Lebensdauer; andere gilt es aufgrund ihres Kronenumfangs und ihrer stadtbildprägenden Wirkung möglichst zu erhalten.

Die das Straßenbild prägenden Bäume stehen häufig in den Freibereichen zwischen den einzelnen Gebäuden, der Stelle also wo zukünftig Garagen und Stellplätze geplant werden. Unter Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen ist daher geregelt, dass Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten so anzuordnen sind, dass der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Unna geschützte Baumbestand wenn möglich erhalten bleibt.

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). Bei Beseitigung von Gehölzbeständen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Einzelfall kann dies bedeuten, dass eine Garage nur bis ca. 3 m an den Baumstamm heranrücken kann und mit Punktfundament und in Handschachtung ausgeführt werden muss. Kritischer ist jedoch das Anlegen von Zufahrten über den Wurzelbereich der Bäume, da der Baum hierdurch langfristig geschädigt wird.

In der Abwägung der verschiedenen Belange erscheint es auch angesichts des schlechten Zustands vieler Bäume nicht gerechtfertigt, aus Gründen des Baumschutzes Garagen an bestimmten Standorten vollständig auszuschließen. Vielmehr kann hier nur auf die Regelung der Baumschutzsatzung zurückgegriffen werden, dass bei Bauvorhaben, die nicht auf eine andere Wiese durchgeführt werden können, eine Fällgenehmigung zu erteilen ist und dass auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

4.3 Auswirkungen des Bergbaus, Altlasten

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Sole verliehenen Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsolebergwerk Königsborn“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

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.

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens 5 Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten im Planungsgebiet heute nicht mehr zu rechnen.

Im hier geführten Bergbau-Altlast-Verdachtsflächen-Kataster (BAVKat) ist für die Plangebiete derzeit keine Altlast-Verdachtsfläche verzeichnet.

Im Nahbereich des Plangebietes der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes UN 46 "Zechensiedlung Königsborn" liegen untenstehende im BAVKat derzeit nachrichtlich verzeichnete Altlast-Verdachtsflächen:

- Königsborn 1 / Betriebsfläche Schachtanlage, mit Kokerei und Brikettfabrik / BAVKat-Az. 4412-S-003 (s. Anlagen 1 und 2)
- Königsborn 1 / Halde / BAVKat-Az. 4412-A-004 (s. Anlage 3)

Im Bereich der Betriebsfläche Schachtanlage „Königsborn 1“ besteht teilweise noch Bergaufsicht. Zuständige Behörde ist das Bergamt Kamen. Ansonsten endete die Bergaufsicht.

Nach dem derzeitigem Kenntnisstand des Kreises Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Bereich Boden/Altlasten kann eine Belastung der Böden im Plangebiet mit Altlasten ausgeschlossen werden. Die Plangebiet wird von dem ehem. Bergbaustandort nicht unmittelbar berührt. Nach Durchsicht der vorliegenden Historischen Karten TK 25 von 1840 bis heute waren die vorg. Bereiche vor der heute vorhandenen Wohnbebauung (ab 50 er bis 60-er Jahre) bisher unbebaut und wurden nur als Weide- bzw. Ackerland genutzt. Hinweise, welche auf mögliche Abgrabungen bzw. Auffüllungen in den Plangebiet hindeuten, sind in den Karten nicht zu erkennen. Im Rahmen der in 1989/90 durchgeführten Untersuchungen des ehem. Bergbaustandortes Königsborn 1 zwischen Zechenplatz und Am alten Schacht wurde mittels errichteter Grundwasserbrunnen eine nach Südosten gerichtete Grundwasserfließrichtung ermittelt. Eine Beeinflussung des Grundwassers im Plangebiet ist somit auch nicht gegeben.

Eine entsprechende Kennzeichnungen, dass unter dem Plangebiet der Bergbau umging, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Auswirkungen auf öffentliche und private Belange

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Im Planbereich sind denkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

In der Abwägung sind die Anforderungen an die Gestaltungsqualität der Siedlung mit den Nutzungsansprüchen der Bewohner abgewogen worden. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans bestehen für den privaten Eigentümer Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltungsfreiheit, indem ein gestalterischer Mindeststandard geregelt wird. Hinsichtlich der Nutzung und Erweiterung des Gebäudebestands sowie der Freibereiche werden hingegen für den Einzelnen großzügigere Möglichkeiten geschaffen.

6. Änderungen nach der Offenlegung

- Es werden Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Die Leitungstrassen sind in der Regel nicht überbaubar (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Aufgrund der vielfachen Restriktionen durch vorhandene Leitungen, Baumbestand, privatrechtliche Wegerechte etc. werden die zeichnerischen Festsetzungen zur Standortwahl von Garagen, Carports und Stellplätzen weitgehend aufgegeben und durch textliche Festsetzungen ersetzt, die einen größeren Spielraum eröffnen, die verschiedenen Belange und Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können.
- Es werden Hinweise zum Bauschutzbereich des Flughafens, zum Bergbau und zum Umgang mit Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zu den Abmessungen und zur Gestaltung von Anbauten werden eindeutiger gefasst. Sofern die Regelungen das Maß der baulichen Nutzung betreffen, sind sie nun als Festsetzung Nr. 1.2 zugeordnet.
- Die Regelungen zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen werden in einigen Punkten abgeschwächt.

7. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Unna keine Kosten.

Unna, Februar 2004