

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 111 BauVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauVO)
 - Die Firtöhe (FH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des Höhenbezugspunktes in dem jeweiligen Baufeld (überbaubare Fläche) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
 - Die Traufhöhe (TH) wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des Höhenbezugspunktes in dem jeweiligen Baufeld (überbaubare Fläche) bis über die Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des straßen- oder gartenbaubetrieblichen Mauerwerks. Geringfügige Abweichungen in Höhe von Gebäude- oder -rücksprüngen oder Zwerchhäusern können zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe umfassen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaße für die Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauVO)
 - Untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Erkern, Balkonen, Treppenhäusern, vorgelagerten Nebenträumen oder Wintergärten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m und mit einer Grundfläche von 9 m² je Gebäude überschreiten.
 - Das Mindestmaß für ein Baugrundstück wird auf 400 m² begrenzt.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 14 BauVO)
 - Garagen und Stellplätze**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus dürfen sie die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3,0 m, die seitlichen um bis zu 0,0 m überschreiten. Die Seitenwände von Garagen und Carports müssen zur Straßeneingangsfläche einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten, der nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit standortheimischen Gehölsen als Hecke dauerhaft zu bepflanzen ist.

- Verkehrsmitteln und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Auf den mit dem Buchstaben (C) gekennzeichneten mit einem Planzettel belegten Flächen ist durchgängig eine einseitige geschnittene Hecke anzulegen.
 - Die mit L2 bezeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtbetriebe Unna und der Stadwerke Unna festgesetzt. Die mit L2 bezeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtbetriebe Unna festgesetzt. Die festgesetzten Leitungsflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Stellplätze und Carports sind zulässig.
 - Bei Arbeiten in Leitungsgräben sind die Leitungsschutzabweisungen der Stadwerke Unna GmbH zu beachten.
 - Die mit G1 bezeichneten Flächen werden mit Gehrechten zugunsten der östlich an das Plangebiet angrenzenden Anlieger festgesetzt.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die mit G1 bezeichneten Flächen sind als freiwachsende Hecke anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern mittlerer Höhe zu bepflanzen.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Erlangung des Afferder Weges sind die WA-Flächen durch den Verkehrsflächen (L) die notwendigen Maßnahmen auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schallschirmen beschränkt werden.
 - Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.
- Festsetzungen der neuen Geländeoberfläche** (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Aufgrund der geplanten Erschließung und Auffüllung des Geländes wird die Festsetzung einer neuen Geländeoberfläche in den Wohngebieten erforderlich. Das Gelände wird vom Erschließungsträger auf die durch Planentwurf gekennzeichneten Geländehöhen angefüllt. Bei der Bebauung des Grundstücks sind die hierdurch vorgegebenen Höhen an den südlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen beizubehalten. Um eine möglichst waagerechte Bau- und Gartenebene zu erhalten, darf das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks modelliert und auf die Höhe des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunktes +/- 0,20 m gebracht werden. Der Höhenunterschied zu den vorgegebenen Höhenpunkten an den Grundstücksgrenzen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. ist durch eine Böschung in einem Neigungswinkel von 1:2 oder flacher auszugleichen.

erforderliches R _w des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3
45	40	4

Die genannten DIN-Normblätter sind im Planungsamt Unna einsehbar. Es sind Vorrichtungen (z. B. schallgedämmte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in nachts geschlossenen Räumen (d.h. Schlaf- und Kinderzimmern) bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht vermindern.

Bei üblichen Bauweisen, Raumgründrissen und Fensterflächenanteilen sowie bei Verwendung baubölicher Isolierglasfenster können im Lärmpegelbereich III die notwendigen Maßnahmen auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schallschirmen beschränkt werden.

Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauverfahren geringere Maßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

Lärmpegelbereich	zulässiger Außenlärmschutz (in dB)	erforderliches verbleibende Schalldämmmaß R _w des Außenbauteils in dB	Büro- und gewerbliche
I	56,50	30	30
II	55,00	30	30
III	61,45	35	30
IV	66,75	40	35

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (vgl. DIN 4109, Tabellen 9 und 10) erreicht. Das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen/Rollädenklappen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w zu berücksichtigen.

- Örtliche Bauvorschriften**
 - Dächer**
 - Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer mit der festgesetzten Dachneigung auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäuden oder Garagen dürfen hiervon abweichen.
 - Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Fliesen auszuführen.
 - Dachaufbauten sind in Material und Farbe der Hauptfassade auszuführen oder mit mäßigem Zinkblech oder Materialien in der Farbe des Daches oder mit farblich angepassten Holz- bzw. zementgebundenen klein- und großformatigen Platten zu bekleiden. Dachaufbauten sind ausschließlich als Kastenbauweise zulässig; Zwerchhäuser dürfen nur ein flaches Dach aufweisen.
 - Die gesamte Breite aller Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 40% der Traufhöhe nicht überschreiten.
 - Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die gestalterische Integration in die Dachdeckung ist anzustreben.
 - Fassaden**
 - Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotem Ziegel auszuführen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig.
 - Die Putzfassaden sind in gebrochenen weissen, hellgrauen und beige Farbtönen auszuführen. Die Farbgebung ist den RAL-Farben 1001, 1013, 1014, 1015, 7032, 7035, 7038, 7044, 9001, 9002, 9018 anzupassen. Die Farben durchfarbter Putze sind in Anlehnung an die oben aufgeführten RAL-Farben zu wählen, die folgende Eigenschaften aufweisen: Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Blauanteil von höchstens 2%.
 - Wandflächen können mit einem maximalen Anteil von 20% in andersfarbigem Putz oder mit einem anderen Material (Klinker, Holz usw.) abgesetzt werden.
 - Die Verwendung glänzender Materialien und grelberer Farben ist nicht gestattet.
 - Einfriedungen**
 - Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als begrünte Zäune zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, ausgenommen. Im Bereich von Straßeneinmündungen ist das Freihalten von Sichtdrähten sicherzustellen.
 - Für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die eine öffentliche Erschließungsfläche grenzen, sind als Einfriedung nur Hecken oder begrünte Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Diese Zäune sind mindestens 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen, um eine dauerhafte Begrünung der Einfriedung sicherzustellen.

- Hinweise**
 - Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingglasbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe oder schlackebelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Entschuttung von Trag- und Gründungsschichten, Kellervollfüllungen) 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.
 - Im Falle des Auftretens von organoleptischen Auffälligkeiten (unangenehmlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsgerüche, Hausmittelgerüche, Böden- und Grundwasseranreicherungen etc.) ist die Kreisverwaltung Unna sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
 - Bei Bodenöffnungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelkuffen, aber auch Vertiefungen und Vertiefungen 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungskarte 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).
 - Die Funde von Natur- oder Bodendenkmälern („Gefährte Timmerho“) sind im Plangebiet ggf. Bodendenkmäler vorhanden. Die geplanten Erdarbeiten beim Bau der Zuwegungen (Straßen) sind frühzeitig der LWL-Archäologie anzuzeigen, um wenn möglich eine archäologische Begleitung - vor allem des Mutterbodenabtrags - durch einen Grabungsgleichner des Amtes sicherzustellen. Die Durchführungsmodalitäten sind mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope, in der Wüste 4, 57462 Ope, abzustimmen.
 - Sofort für die Errichtung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgelesen werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionsfähigen Wasserflächensanierung zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollen - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgegeben ist - wasserdicht ausgeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser erforderlich.
 - Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollezone des Bauschuttzonenplans, § 12 Abs. 3 Nr. 1a LfUG des Verkehrsministeriums Dortmund. Mit Lärmschutzwerten ist zu rechnen. Für die Luftfrachtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
 - Der Planungsbereich liegt über dem auf Sole verlierten Bergwerksfeld „Steinkohlen- und Salzsäurebergwerk Königbaum“, dem auf Steinkohle und Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Kons. Alter Hellweg“ sowie dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Massener Tiefbau“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Steinkohlen- und Salzsäurebergwerk Königbaum“ ist die RAG Altagessgesellschaft, Shamrockring 1 in 44223 Herne.

Eigentümerin der Felder „Kons. Alter Hellweg“ sowie „Massener Tiefbau“ ist die Heinrich Industrie GmbH, Borsiepener 6-8, in 45136 Essen.

Nach Aussagen der „Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW“ der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich der Planungsfäche kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfäche ist danach nicht zu rechnen.

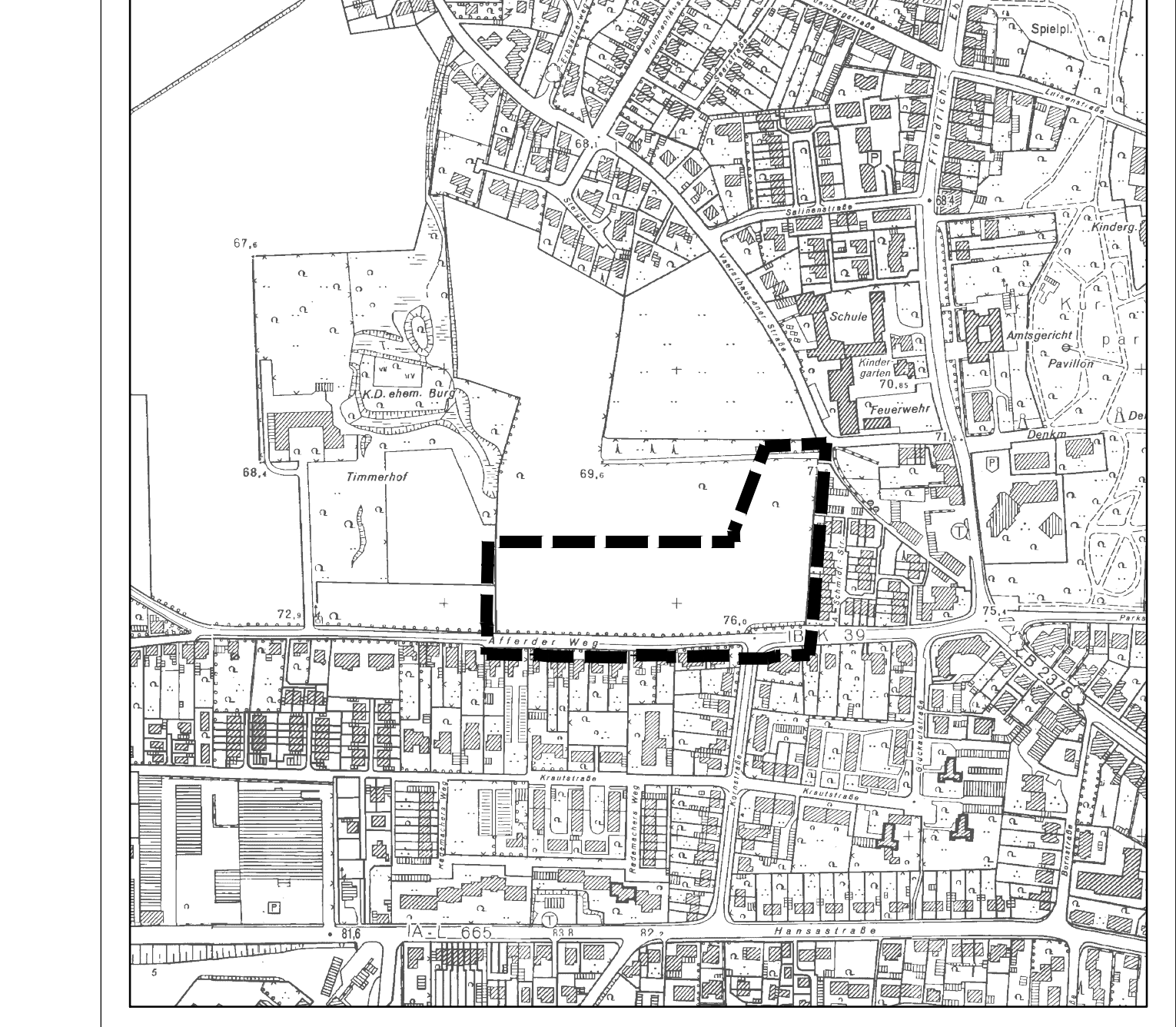
Folgende Maßnahmen zur ortschutzrechtlichen Vermeidung und Verminderung sowie zum Risikomanagement sind zu beachten:

Sofort Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind Gehölzflächen sowie die Baufelderrandung ausschließlich außerhalb der Brüstung von Vögeln vorzunehmen.

Vor Vermengung negativer Auswirkungen u.a. auf Insekten (und damit auch auf Fledermäuse) wird für die Beleuchtung im öffentlichen Verkehrsraum die Verwendung von Lampen mit einem Spektralbereich wie Natriumdampf-Hochdrucklampen (NA) (monochromatische „Gelichtlampen“) empfohlen.

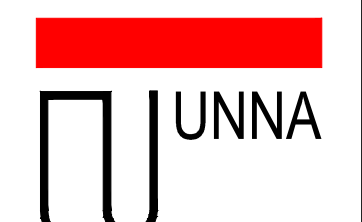
- Rechtsgrundlagen**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015
- Baugesetz**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015
- Bauordnung**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015
- Bauordnung**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015
- Bauordnung**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015
- Bauordnung**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015
- Bauordnung**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015
- Bauordnung**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015
- Bauordnung**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015
- Bauordnung**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehrsplanung der Kreisstadt Unna hat am 15.04.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufzustellen. Unna, den 17.06.2015

ÜBERSICHTSPLAN M= 1:5000



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UN-116
"Nördlich des Afferder Weges / Westlich der August-Schmidt-Straße",
1. Änderung

M= 1:5000



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 116
„Nördlich des Afferder Weges /
westlich der August-Schmidt-Straße“**

1. Änderung

Satzung

Kreisstadt Unna

Stand: Mai 2015

I N H A L T

1.	Allgemeines.....	5
1.1	Ziele der Bebauungsplanänderung	5
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
2.	Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung.....	6
2.1	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit.....	6
2.2	Änderung von Festsetzungen	7
4.	Umweltbelange	8
5.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	8

1. Allgemeines

1.1 Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Firma Schirrmeister Planungs- und Wohnungsbau GmbH aus Unna wird die Erschließung des Baugebietes nördlich des Afferder Weges übernehmen. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Unna auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans UN 116 geschlossen. Der Rat der Kreisstadt Unna hat dem Erschließungsvertrag bereits in seiner Sitzung am 26.02.2015 zugestimmt. Im Zuge der detaillierten Ausführungs- und Ausbauplanung für die neuen Erschließungsstraßen und sonstigen Erschließungsanlagen durch das Ingenieurbüro Kemmesies wurde festgestellt, dass die ursprüngliche Höhenplanung für das Baugebiet – die als Vorentwurf auch dem Bebauungsplan zugrunde gelegen hat – zu ändern ist. Gemäß der aktuellen Planung werden die Straßen insgesamt um ca. 0,50 m tiefer als ursprünglich vorgesehen angelegt, damit reduziert sich auch die Höhe des aufzufüllenden Geländes. Neben Kostenvorteilen kann hierdurch der Übergang zur freien Landschaft moderater gestaltet werden (weniger steile Böschungen). Entgegen der zunächst vorgesehenen Vorgehensweise, dass jeder Bauherr sein Grundstück in Eigenregie auffüllen muss, hat sich der Erschließungsträger bereit erklärt, die Grundstücke im Rahmen der Erschließungsarbeiten insgesamt anzufüllen. Hierdurch können Probleme im Baustellenbetrieb weitgehend vermieden werden. Die endgültige Gestaltung bzw. Feinmodellierung des Geländes obliegt dann den zukünftigen Bauherren.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Unna Nr. 116 „Nördlich des Afferder Weges / westlich der August-Schmidt-Straße“ sind Höhenbezugspunkte für die Bestimmung der Geländeauffüllungen sowie der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die nunmehr nicht mehr angewendet werden können. Desweiteren ist in der textlichen Festsetzung Nr. 9 festgelegt, wie das Gelände aufzufüllen ist. Da diese Festsetzungen von der jetzigen Erschließungsplanung abweichen, könnten Bauvorhaben damit nur im Rahmen von Befreiungen genehmigt werden.

Um diese Probleme zu beheben und die Bauantragsverfahren zu vereinfachen bzw. zu beschleunigen, sollen die Festsetzungen zur Geländehöhe angepasst werden.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und zum Standort von Garagen geringfügig angepasst werden.

An den sonstigen Festsetzungen und Inhalten des Bebauungsplans ändert sich nichts. Die Änderung berührt demnach nicht die Grundzüge der Planung und kann damit im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (1) BauGB durchgeführt werden, d. h. auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung kann verzichtet werden. Auch eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen. Von der Änderung sind im Wesentlichen nur die Grundstückseigentümer selbst betroffen.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung deckt sich mit den Grenzen des bestehenden Bebauungsplans UN 116.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 1163, Flur 2, Gemarkung Unna und deren Verlängerung auf die südliche Seite des Afferder Weges,
- im Süden von der südlichen Grenze des Afferder Weges,
- im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 1163, Flur 2, Gemarkung Unna und deren Verlängerung auf die südliche Seite des Afferder Weges,
- im Norden von einer Parallelen in ca. 70 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Afferder Weges, einer Parallelen in ca. 60 m Entfernung zur östlichen Grenze des Flurstücks 1163 sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 1163, Flur 2, Gemarkung Unna.

2. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung

2.1 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet weist in Süd-Nord-Richtung ein Gefälle von 3,50 – 4,00 m auf. Vom höchsten Punkt im Südosten zum tiefsten Punkt im Nordwesten beträgt die Höhendifferenz ca. 6,00 m.

Der in zwei Bohrungen im Rahmen des Versickerungsgutachtens 2008 ermittelte Grundwasserstand befindet sich in einem Flurabstand zwischen 0,22 und 1,76 m u. GOK und ist ganzflächig im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund der Historie (Wasserburg) und der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist nach Einschätzung des Kreises Unna davon auszugehen, dass mit geländegleichen, maximalen Untergrundfeuchte-Verhältnissen zu rechnen ist.

2.2 Änderung von Festsetzungen

Für das Plangebiet existiert derzeit wie oben aufgeführt der rechtskräftige Bebauungsplan Unna Nr.116 „Nördlich des Afferder Weges / westlich der August-Schmidt-Straße“. Der Änderungsbereich ist deckungsgleich mit diesem Bebauungsplan und ersetzt ihn damit.

Die folgenden Festsetzungen sollen geändert werden:

- Die im Bebauungsplan durch Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkte bzw. Geländehöhen werden aus den genannten Gründen um ca. 0,50 m niedriger angesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 9, die die Gestaltungsmöglichkeiten für das Gelände differenziert regelt, wird entsprechend den geänderten Höhen aber auch der geänderten Vorgehensweise (Auffüllung im Wesentlichen durch den Erschließungsträger) angepasst. Die Höhen für das im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen als schiefe Ebene aufzufüllende Gelände sind mit den ausführenden Ingenieurbüros abgestimmt. Für die privaten Bauherren wird über die textliche Festsetzung Nr. 9 ein breiteres Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben. So kann das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks modelliert und auf die Höhe des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkts +/- 0,20 m gebracht werden, um eine möglichst waagerechte Bau- und Gartenfläche zu erhalten. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen ist der Geländeunterschied durch eine nicht zu steile Böschung auszugleichen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass der Straßenbaukörper nicht angetastet wird. Da die Grundstücke in Höhe des Fuß- und Radwegs nur eingeschränkte Möglichkeiten für die Anordnung von Garagen und Carports haben, sind in Höhe des Fuß-/Radwegs auch kleinere Geländeversprünge zulässig.
- Aus Gesprächen mit zukünftigen Bauherren ist ersichtlich geworden, dass im Gegensatz zur ursprünglich angedachten Planung eher kleinere Haustypen (nur Einfamilienhäuser) mit geringeren Gebäudetiefen entstehen werden, die Dächer also geringere Höhen aufweisen. Die festgesetzte zulässige Firshöhe soll daher von 9,0 -10,5 m auf 8,3 -10,0 m geändert werden. Als untere Bezugspunkte für die festgelegten Trauf- und Firshöhen gelten die angepassten, je Baufeld angegebenen Höhenbezugspunkte über NN. Auch wird die textliche Festsetzung Nr. 2.1 zur Höhe baulicher Anlagen redaktionell überarbeitet und somit eindeutiger gefasst.
- Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen darüber hinaus die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten. Durch die inzwischen feststehende Parzellierung ergeben sich Baugrundstücke, in denen der Abstand zwischen seitlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze mehr als 3 m beträgt. Damit zukünftig die gesamte Breite zwischen Gebäude und seitlicher

Grundstücksgrenze für Garagen genutzt werden kann, wird die textliche Festsetzung so angepasst, dass Garagen die seitliche Baugrenze um bis zu 5 m überschreiten dürfen.

Bis auf die hier aufgeführten Änderungen der Festsetzungen zur Geländeauffüllung / zum Höhenbezugspunkt, zur Firsthöhe und zum Standort von Garagen werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert übernommen. Die Begründung zum Bebauungsplan UN 116 behält damit ebenfalls ihre Aussagekraft.

4. Umweltbelange

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neu geplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans UN 116 berücksichtigt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, da lediglich die Höhenlage der Erschließungsstraßen und Baugrundstücke geändert wird. Durch die Änderungen der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zum Standort von Garagen sind ebenso keine relevanten Umweltauswirkungen zu erkennen. Die dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegende Eingriffsbilanzierung und Abwägung der Umweltbelange hat ebenfalls weiterhin Bestand.

Gem. § 13 (3) BauGB a kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Die Verringerung der Straßen- und Geländehöhen um ca. 0,50 m hat keine Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen. Für alle im Norden zur freien Landschaft ausgerichteten Grundstücke ergeben sich deutliche Vorteile, da der Höhenunterschied zu angrenzenden Ausgleichs- und Ackerflächen deutlich geringer ausfällt und somit die vorzusehenden Böschungen deutlich reduziert werden können. Für die am Afferder Weg gelegenen Grundstücke ergibt sich eine steilere Neigung des Geländes. Ggf. hierdurch entstehende Nachteile werden durch die mit einem größeren Gestaltungsspielraum versehenen geänderten textlichen Festsetzungen zur Geländehöhe ausgeglichen. Auch eröffnen die geänderten Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und zum Standort von Garagen größere Gestaltungsspielräume.