



Textliche Festsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale, sportliche und gemeindliche Zwecke allgemein zulässig:
- Seminar- oder sonstige Veranstaltungs- und Ausstellungsräume für kulturelle, soziale, sportliche, gemeindliche oder Bildungszwecke
 - Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
 - Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Spieleplätze
- Ausnahmsweise können folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale und gemeindliche Zwecke zugelassen werden:
- Kindertageseinrichtungen
 - Räume für Verwaltungen
 - Gastronomische Nutzungen

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insb. Kindergärten, Kindertagesstätten) sowie Spielplätze allgemein zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ sind folgende Nutzungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Umkleide- und Nebenräumen zulässig:
- Hallenbad
 - Lehrschwimmbad
 - Freibad
 - Sporthallen
 - Spielplätze
- Ausnahmsweise zulässig sind Sport-, Therapie-, Erholungs- und Wellness-einrichtungen, gastronomische Nutzungen sowie Verkaufsstellen für Schwimm- und Badebedarf.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Für die Flächen für Gemeinbedarf sowie die Fläche für Sport- und Spielanlagen gilt: Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem maßgeblichen Höhenbezugspunkt über NNH bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
Bei Gebäuden mit Flachdach gilt: Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am obersten Abschluss der Attika. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First als höchster Punkt der äußeren Dachhaut.
Des Weiteren ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 1,5 m für untergeordnete technisch notwendige Aufbauten (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen etc.) und Photovoltaik- und Solaranlagen allgemein zulässig. Diese müssen um ihre Höhe vom Gebäudeand zurücktreten.

2.1.2 Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA) gilt: Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem maßgeblichen Höhenbezugspunkt über NNH bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Er wird gemessen in der Schnittkante der Oberkante der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen. Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt gilt die Höhe des dargestellten Höhenbezugspunktes vor dem Gebäude innerhalb des entsprechenden Flurstücks.

3. Flächen für Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

3.1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Der als zu erhaltend festgesetzte Baum- und Gehölzbestand in den öffentlichen Grünflächen und den Gemeinbedarfsräumen ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen 1,10 m Höhe) zu pflanzen. Eine Befestigung von Flächen im Kronenbereich eines Baumes ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen (z.B. Wurzelbrücken und wasserdruchlässige Befestigung) sichergestellt werden kann, dass der Wurzelbereich nicht geschädigt wird. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bereich Umwelt der Kreisstadt Unna unter Beteiligung der Stadtbetriebe abzustimmen.

3.2 Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer max. Neigung von bis zu 20° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungsgeräte oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entfällt, wenn durch genehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen in o. g. Sinn neu geschaffen werden. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfächchen.
Hinweise: Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die FLL - Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

3.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen sind ab einer Größe von 150 m² mit Rank- oder Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Für den Pflanzbestand gilt je laufenden Meter Wandfläche sind mindestens zwei Kletterpflanzen zu setzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kenzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Kreises Unna geführt werden. Die Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 19423, bei der es sich um einen ehemaligen und möglicherweise militärisch genutzten Scheitelpfad handelt, wird im Änderungsbereich mit dem Buchstaben A gekennzeichnet. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann ausgeschlossen werden.
- Die im Änderungsbereich mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung 191314 aufgeführt. Es handelt sich hierbei um Auffüllungen im Bereich der baulichen Anlagen des ehemaligen Freizeitsporthaus. Von dieser Katasterfläche kann keine bodenbedingte Gefährdung abgeleitet werden. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann ausgeschlossen werden.

Hinweise

- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ober (Tel.: 02381 - 93750; Fax: 02381 - 937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorübergehend freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und der Bergang des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

4. Rückhaltung und Behandlung des Niederschlagswassers sowie u.U. der Überflutungsanwachs für ein 100-jähriges Regenerereignis zu erbringen. Hieraus können sich wasserrechtliche Anzeige-, Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren ergeben.

7. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verlierten Grubenfeld „Massener Tiefbau I“ der Lütfaulze GmbH. Eine fremde Berechtigung verleiht auf Kohlewasserstoffe überdeckt ebenfalls diesen Bereich. Die zeitlich befristeten Nachwirkungen des in ausschließlich tiefer Abbaufahrung früher betriebenen Bergbaus des 1925 stillgelegten Bergwerkes Massener Tiefbau und des 1961 stillgelegten Bergwerkes Aller Hellweg sind seit langer Zeit abgeschlossen. Bergbauaktive Aktivitäten der Lütfaulze GmbH sind endgültig beendet.
Bei der Niederbringung von Erdwärme- bzw. Grundwasserbohrungen kann trotz größtmöglicher Sorgfalt durch die Bohrtätigkeit eine nachteilige Veränderung der heutigen unterlagenden Situation erfolgen. Der Verlassener hat für mögliche Schäden, Nachfragen sind zu richten an die RAG Aktiengesellschaft. Die Belange der Lütfaulze GmbH werden durch die RAG Aktiengesellschaft, im Weiteren 10 in 45141 Essen vertreten.

8. Artenschutz

Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise zu beachten.
Um generell die Vermischung von Brut in Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, dürfen Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (z. B. definierbarer Ausschluss von Brut) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Unna möglich.
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen u.a. auf Insekten (und damit auch auf Fledermäuse) wird für die Beleuchtung von Außenbereichen empfohlen:

- die Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird, einzusetzen,
- abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenen Gehäuse zu nutzen,
- die Dauer der Beleuchtung zu reduzieren (z.B. mit Bewegungsmeldern) und / oder
- Lampen mit einem geringen Spektralbereich wie Naturdampf-, Niederdruck-Natriumdampflampen (NA) (monochromatische „Gelblichtlampen“) oder warmweiße LED-Leuchten zu verwenden.

9. Fluglärm / Flughafen Dortmund

Das Plangebiet Bebauungsplan Unna Massen Nr. 08 „Westlich der Kleistraße“ liegt in Flughafennähe sowohl in der Kontrollzone des Verkehrsflughafens Dortmund als auch im Bauschutzgebiet gem. § 12 LuftVG. Mit Lärmmaßechnungen ist zu rechnen. Es gelten die Bauschutzbestimmungen gemäß § 12 Abs. 3 zu LuftVG. Die zulassungsfreie Bauhöhe beträgt 122,63 ü. NN. Bauvorhaben, die nach § 12-17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen lufthafenspezifischen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die lufthafenspezifische Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

6. Grundwassererschütz

Gegen das anfallende Grundwassererschütten, die sich auf die Bauweise beschränken, bestehen Ld.R. keine Bedenken. Absenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserunterschlagigkeit der Bauwerke ist die Grundwasserhaltung jedoch einzustellen. Entsprechend dem Grundwasser-Verhältnissen kann somit eine wasserrechtliche Ausbauebene erforderlich werden. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen wird keine Erlaubnis in Aussicht gestellt.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Für die neu zu bebauenden Flächen gilt für den Umgang mit Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist in den westlich angrenzenden Mischwasserkanal mit der Vorlauf in Richtung Winkelweg einzuleiten und auf eine Drosselwassermenge von maximal 5 l/s zu begrenzen.
Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise über

Planzeichenerklärung

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

■ Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 GRZ - Grundflächenzahl

⊙ GFZ - Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 12,00 m höchstzulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage

△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baueinheiten, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)

■ Flächen für den Gemeinbedarf

■ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Bürgerhaus

■ Anlage für soziale Zwecke hier: Kindertagesstätte

■ Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Schwimmbad

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

■ Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Verkehrsberuhigter Bereich

■ Parkplatz

— Straßenbegrenzungslinie

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

■ Öffentliche Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

● Erhaltung: Baum

8. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)

⊙ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (s. Hinweis Nr. 2)

⊕ 87,00 Höhenbezugspunkt für Gebäudehöhen in Meter über NNH (Normalhöhenull)

Örtliche Bauvorschriften

SD Satteldach

WD Walmdach

Nachrichtliche Darstellung

120 Flurstück mit Flurstücknummer

vorhandene Bebauung

Straßenraumumteilung

Grenze der Flur

Mischwasserkanal mit Schacht, Durchmesser und Fließrichtung

Rechtsgrundlagen

Gemeinverordn. für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421); zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

Planunterlagen

Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Stand der Katasterkarte: 01.11.2022. Unna, den

Kreisvermessungsamt

Erarbeitung des Planentwurfes

Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Dezernat 3 / Bereich 61-1 Städtebauliche Planung der Kreisstadt Unna erarbeitet, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigungspflichtig. Unna, den

Bereichsleitung

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am 13.09.2023 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Unna, den

Der Bürgermeister, in Vertretung

Beigeordneter

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, wo und wann die Öffentlichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann. Zu diesem Zweck erfolgte vom 13.09.2023 bis

Unna, den

Der Bürgermeister, in Vertretung

Beigeordneter

Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Kreisstadt Unna hat am 13.09.2023 die Veröffentlichung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung wurde vom 13.09.2023 bis zum 13.10.2023 öffentlich veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Unna, den

Der Bürgermeister, in Vertretung

Beigeordneter

Satzungsbeschluss

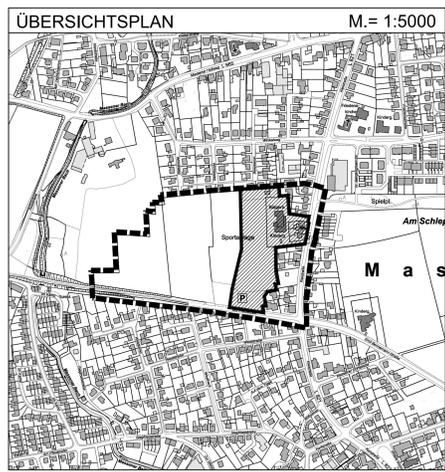
Der Rat der Kreisstadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 13.09.2023 als Satzung beschlossen. Unna, den

Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluss

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

Der Bürgermeister



KREISSTADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: **MA 8**
3. Änderung
"Westlich der Kleistraße"
ENTWURF
M. = 1:1000

