



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN UNNA-MASSEN Nr. 11 "MASSEN-MITTE"

Rechtsgrundlagen sind:

1. Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 in der Fassung vom 18.8.1976
2. Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 in der Fassung vom 15.9.1977
3. Landesbauordnung vom 27.1.1970 in der Fassung vom 15.7.1976

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unna-Massen Nr. 11 "Massen-Mitte" wird in Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgender Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen in den Bauwischen zulässig.

"Der Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 19 (1) Nr. 22 des BBauG hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO)."

2. Nebenanlagen nach § 14 (1) und sonstige bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung dienen.

3. Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in:

1. Fahrbahnen
2. öffentliche Stellplätze im Straßenraum
3. öffentliche Wege (Wohnwege)
4. private Gehwege
5. Verkehrsgrünflächen

Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander können im Rahmen des Straßenbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden. Dabei muss die Anzahl der öffentlichen Stellplätze erhalten bleiben.

4. Die Sichtflächen an den Straßenknotenpunkten und Straßenkurven sind oberhalb von 0,60 m Höhe von Sichthindernissen freizuhalten.
5. Grünflächen nach § 9 (1) 15 BBauG

Die Spielplatzflächen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch dichte Bepflanzung von Laubgehölzen und dazwischen gestellten hochwachsenden Laubbäumen gegen die unmittelbaren Einwirkungen durch den angrenzenden Verkehrslärm abzuschirmen.

- 5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25a BBauG

Durch Pläneinzeichnung sind Straßenrandbepflanzungen als Verkehrsgrün nach § 127 (2) 3. BBauG festgesetzt.

Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden. Die Bezeichnung und Standorte der vorgesehenen reihen- bzw. alleearartigen Bepflanzungen sind verbindlich und als Hochstämme mit einheitlichem Kronenansatz, Stammumfang von 20/25cm anzupflanzen.

#### Bezeichnung der Bäume:

A	Acer platanoides	: Spitzahorn
A	Acer pseudoplatanus	: Bergahorn
P	Platanus hybrida	: Platane
S	Sorbus aucuparia	: Eberesche, Vogelbeere
T	Tilia intermedia	: Holländische Linde

#### 5.2 Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall entlang der BAB (Hansalinie) ist nach den Eintragungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

#### 5.3 Kleingartenanlagen

Die Kleingartenanlagen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit  $\leq 1,70$  m hohen Hainbuchenhecken abzupflanzen.

## II. Baurechtliche FESTSETZUNGEN

### Außere Gestaltung

#### 1. Dachneigung

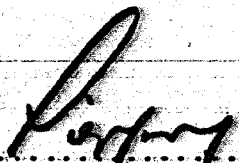
Für Wohngebäude sind grundsätzlich Dachneigungen zwischen 0-48° bzw. 0-45° (siehe Darstellung des Bebauungsplanes) zulässig. Für zusammenhängende Baublöcke wird jeweils in Abstimmung zwischen der Baugenehmigungsbehörde und dem Bauträger eine einheitliche Dachneigung, die innerhalb des o.g. Rahmens liegt, festgesetzt.

2. Dachgauben sind bei Hausgruppen mit einer Dachneigung bis 35° unzulässig.

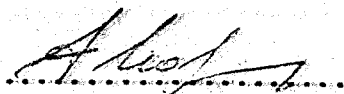
3. Bei Hausgruppen mit einer Dachneigung ab 35° sind Dachgauben nur dann zulässig, sofern sie mit einheitlicher Gestaltung und gleichzeitig errichtet werden.

4. Die Oberkante Erdgeschoß-Fußboden darf nicht mehr als 0,60 m über Hinterkante Bürgersteig bzw. privater Erschließungsweg und 0,30 m über Erdreich betragen. Ausnahmen sind im Einzelfall nur zulässig, wenn dies aus entwässerungstechnischen Gründen oder aufgrund von besonderen Gründungsschwierigkeiten notwendig ist, sowie bei versetzten Geschossen, z.B. durch Einbeziehung von Garagen in den Baukörper.
5. Doppelhäuser und Hausgruppen sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.
6. Außenantennen sind unzulässig. Das gesamte Gebiet wird an eine Sammelgroßantenne angeschlossen.
7. Anbauten und Bauerweiterung müssen, wenn der BPl nichts anderes aussagt, nach Werkstoff und Farbe nach Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angepaßt werden.
8. Werbeanlagen
  - 8.1 Im WR-Gebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nicht zulässig. Im WA-Gebiet nur an der Stätte der Leistung.
  - 8.2 Werbeanlagen und Warenautomaten sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen.
  - 8.3 Unzulässig sind Werbeanlagen im WA- und MI-Gebiet
    - a) oberhalb der Fensterbrüstung im Obergeschoss
    - b) an Ruhebänken und Papierkörben
    - c) zusätzliche Werbung zur Firmenbezeichnung als Leuchttransparente an Wandflächen oder als Ausleger über eine Größe von 0,80 qm
    - d) bewegliche Leuchtschriften und Leuchtwerbung mit Beleuchtung, die ein- und ausgeschaltet wird.
  - 8.4 Warenautomaten dürfen nicht so angebracht werden, daß diese in die öffentliche Verkehrsfläche vorspringen.
  - 8.5 Bei Anbringung mehrerer Warenautomaten müssen diese zu einer Gruppe zusammengefaßt werden.
9. Gestaltung der Freiflächen und Einfriedigungen
  - 9.1 Einfriedigungen sind nur auf den rückwärtigen Nachbargrenzen, auf den seitlichen Nachbargrenzen bis zur verlängerten Hausflucht und auf den Verlängerungslinien der Hausfluchten selbst und nur als Spriegelzäune mit senkrechter Lattung, bis 80 cm hoch, zulässig.
  - 9.2 In den Vorgärten ist die Aufstellung von Mülltonnen nur in geschlossenen Müllschränken zulässig. Die Müllschränke sind zu umpflanzen, die Standorte dürfen nicht weiter als 15 m vom befestigten vorderen Rand angeordnet werden.
  - 9.3 Die Vorgärten sind mit Rasen oder Bodendeckern und Solitärgehölzen zu gestalten. Rasenflächen unter 2 m Breite sind zu vermeiden. Baum- und Strauchgruppen sind schwerpunktmäßig anzupflanzen.

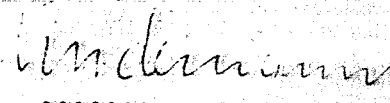
Unna, den 20.3.1980



Bürgermeister



Ratsmitglied



(Lindemann)  
Baudirektor



Telefon ☉ \*101-1  
Unna, den 15. Oktober 1980  
Jahrgang 1980

(Die mit \* versehenen Gemeinden veröffentlichen Zeit und Ort der Rats-sitzungen sowie die Tagesordnung durch Aushang an ihren Bekanntmachungs-tafeln.)

Anforderung von Einzel-exemplaren bei der Kreisverwaltung in Unna, Friedrich-Ebert-Straße 17. Erscheint in der Regel Mitte und Ende eines jeden Monats, bei Bedarf auch zwischenzeitlich. Bezug durch Abonnement halbjährlich 5,- DM. Herausgegeben vom Kreis Unna i. W. Verantwortlich für den Inhalt: Der Oberkreisdirektor. Druck: F. W. Rubens KG, Unna, Wasserstraße 20 Fernruf 18 13.

58

558

## Bekanntmachung

### Bebauungsplan Unna-Massen Nr. 11 „Massen-Mitte“

für den Planbereich zwischen Kleistraße, Friedensstraße und den Flurstücken 1901, 1897, 1898, 1904, 1043, 1044 und 1048-1052 der Flur 11, Gemarkung Massen, Gehöft Nies auf dem Flurstück 1366, Flur 11, Gemarkung Massen, Rewe-Einkaufszentrum auf dem Flurstück 1882, Flur 11; Gemarkung Massen, Heinrich-Heine-Straße, Flurstücke 1132, 1859-1864, 1088-1090, 694-699 der Flur 11, Gemarkung Massen, Virchowstraße, Büddenberg, BAB Münster-Hagen und der geplanten S-Bahntrasse Dortmund-Wickede-Unna, die die Flurstücke 174/1, 1281 und 1306 der Flur 11, Gemarkung Massen und das Flurstück 150, Flur 1, Gemarkung Unna durchschneidet.

Der Regierungspräsident hat die Genehmigung zum obengenannten Bebauungsplan unter Ausklammerungen, Auflagen und Maßgaben erteilt.

### Genehmigung

Gem. § 11 des Bundesbaugesetzes genehmige ich den vom Rat der Stadt Unna am 19. 10. 1978 als Satzung beschlossenen planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 11 „Massen-Mitte“ mit folgenden Ausklammerungen, Auflagen und Maßgaben:

### Ausklammerungen

Diese Genehmigung erstreckt sich nicht auf

- 1.) den Bereich zwischen östlicher Plangebietsgrenze, der Straße Büddenberg, dem geplanten Verlauf der Virchowstraße und der öffentlichen Grünfläche,
- 2.) den Bereich der Flurstücke 1366, 1883 und 54 der Flur 11 mit Ausnahme eines 20 Meter breiten Streifens entlang der südlich verlaufenden geplanten Friedensstraße.

### Auflagen

- 1.) Zu den nach der öffentlichen Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG erfolgten Änderungen ist noch ein Verfahren nach § 2a Abs. 7 BBauG in der Fassung des Gesetzes vom 6. 7. 1979 (BGBl. Seite 949) durchzuführen, soweit nicht bereits einzelne Beteiligungen stattgefunden haben.
- 2.) Auf der Fläche, die jetzt als „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt ist, sind stattdessen folgende Festsetzungen zu treffen:
  - a) der Wall als „Lärmschutzwall“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG, Kronenhöhe mind. 4,0 Meter über Fahrbahndecke der Bundesautobahn,
  - b) die restliche Fläche als „von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG und ggf. zusätzlich die Nutzung (etwa „öffentliche Grünfläche – Parkanlage“).
- 3.) Die Dauerkleingartenflächen sind als Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG festzusetzen.

- 4.) Die Kinderspielplätze sind als öffentliche oder private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG festzusetzen.

### Maßgaben

- 1.) Für die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind diejenigen Bereiche zu bezeichnen, für die diese festgesetzt sind.
- 2.) Für die Schallschutzwand, die östlich des an der nördlichen Plangebietsgrenze an der Heinrich-Heine-Straße festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzes geplant ist, ist folgende Festsetzung zu treffen:

„Lärmschutzwand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG, Höhe mind. 3,0 Meter über Gelände“.
- 3.) Die textlichen Festsetzungen, Teil I, sind wie folgt zu ändern:
  - a) die Absätze 1 bis 3 sind zu streichen, die nachfolgenden Absätze erhalten die Nummern 1 bis 5.
  - b) In Absatz 4 (neu: 1) sind die Sätze 2 bis 4 zu streichen.
  - c) In Absatz 4 (neu: 1) sind die Sätze 5 bis 7 zu streichen.
  - d) In Absatz 4 (neu: 1) ist Satz 8 wie folgt zu fassen:

„Der Grundstücksfläche i. S. des § 19 (3) BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. S. des § 19 (1) Nr. 22 des BBauG hinzugerechnet werden (§ 21a (2) BauNVO).“
  - e) In Abs. 5 (neu: 2) sind Satz 1 und 2 wie folgt zu fassen:

„Nebenanlagen nach § 14 (1) und sonstige bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt jedoch nicht für Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung dienen.“
  - f) Die Überschrift des Abs. 8.1 (neu: 5.1) ist wie folgt zu fassen:

„Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25a BBauG.“

Arnsberg, 27. 8. 1979

35.2.1-2.4-141/79

Der Regierungspräsident  
Im Auftrag  
gez. Meinke

Der Rat der Stadt Unna ist durch Beschluß am 12. 6. 1980 den Ausklammerungen, Auflagen und Maßgaben der Genehmigungsverfügung beigetreten und hat eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes einschl. der textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften beschlossen.

Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung, den textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften beschlossen.

Der geänderte Bebauungsplan einschl. Begründung, geänderter textlicher Festsetzung und Gestaltungsvorschriften hat in der Zeit vom 10. 7. 1980 bis 11. 8. 1980 einschl. beim Planungsamt der Stadt Unna, Burgstraße 30, Zimmer 303, während der Dienststunden (donnerstags bis 18.00 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen wurden nicht vorgetragen.

Es wird hiermit öffentlich bekanntgemacht, daß der Regierungspräsident in Arnsberg mit Verfügung vom 27. 8. 1979, Az. 35.2.1-2.4- 141/79, den vom Rat der Stadt Unna in seiner Sitzung am 19. 10. 1978 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan und den in seiner Sitzung am 12. 6. 1980 beigetretenen Ausklammerungen, Auflagen und Maßgaben zum Bebauungsplan mit vorstehend abgedruckter Genehmigung genehmigt hat. Der genehmigte Bebauungsplan einschl. Begründung, textlicher Festsetzung und Gestaltungsvorschriften liegt während der Dienststunden beim Planungsamt der Stadt Unna, Burgstraße 30, Zimmer 303, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

#### Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, daß Entschädigungsberechtigte nach § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 in den Fällen der §§ 39 j, 40, 42 bis 44 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) verlangen können und daß sie die Fälligkeit ihrer Ansprüche durch einen schriftlich beim Planungsamt der Stadt Unna, Burgstraße 30, eingereichten Antrag herbeiführen können.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die planungsbedingten Vermögensnachteile eingetreten sind, geltend gemacht wird.

Gemäß § 155 a Satz 3 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Unna-Massen Nr. 11 „Massen-Mitte“ unbeachtlich ist, wenn dieser Fehler nicht innerhalb eines Jahres nach dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Unna geltend gemacht worden ist, es sei denn, daß es sich um die Verletzung von Vorschriften über die Genehmigung und Veröffentlichung handelt.

Gemäß § 4 Abs. 5 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. 5. 1979 (GV NW S. 408), wird darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung und der aufgrund der Gemeindeordnung erlassenen Rechtsvorschriften nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet,
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Unna vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Unna, 2. 10. 1980

Der Bürgermeister  
gez. Rentsch  
stellv. Bürgermeister