



### Planzeichenerklärung Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)**  
 M Mischgebiete siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 0,8 Geschosflächenzahl  
 0,4 Grundflächenzahl  
 III Zahl der Vollgeschosse zwingend  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
 FH max. 11 m Firsthöhe als Höchstmaß  
 TH max. 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**  
 Bauweise  
 o offene Bauweise

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Fußgängerbereich

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)**  
 Bäume erhalten

**7. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4

**Örtliche Bauvorschriften**  
 SD Satteldach  
 WD Walmdach  
 38-45° zulässige Dachneigung

**Kennzeichnungen, nachrichtliche Darstellungen**  
 vorhandene Waidfläche  
 denkmalgeschütztes Gebäude

**Rechtsgrundlage**  
 § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur finanziellen Entlastung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen (EntKommG) vom 29.04.2003 (GV NRW 2003, S. 254).

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
 Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterungen der Planungen mit den Bürgern gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 28.05.2002. Unna, den 30.10.2003  
 Kampmann  
 Techn. Beigeordneter

**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 (Planzeicherverordnung 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 entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990

**Stand der Katasterkarte: Oktober 2002**  
 Unna, den 21.10.2003

Ross  
 Kreisvermessungsdiplom

**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 29.10.2003

Leipski

**Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna am 06.07.1995 beschlossen.  
 Unna, den 30.10.2003

Kampmann  
 Techn. Beigeordneter

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Unna hat am 16.07.1995 die erneute öffentliche Auslegung dieses Plans einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Unna, den 03.11.2003

Weidner  
 Der Bürgermeister

**Genehmigung**  
 Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.12.2003 Az.: 35 2-4-UN-3/03 gem. § 10 (2) BauGB genehmigt worden.  
 Arnsberg, den 10.12.2003

i. A. Haupt  
 Bezirksregierung Arnsberg

**Bekanntmachung Genehmigung**  
 Die Genehmigungsvorgänge der Bezirksregierung Arnsberg vom 10.12.2003 ist am 16.12.2003 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Unna, den 17.12.2003

Weidner  
 Der Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO**  
 Die in Mischgebieten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO**  
 Die mit FH festgesetzte Firsthöhenbegrenzung wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor der Bebauung. Die mit TH festgesetzte Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor der Bebauung bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO**  
 Untergeordnete bauliche Anlagen in Form von Erkern, Balkonen, Treppenhäusern, vorgelagerten Nebenräumen oder Wintergärten dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis 3,0 m und mit insgesamt 20 m<sup>2</sup> überschreiten. Bei Anbauten an das denkmalgeschützte Gebäude Massener Bahnhofstraße 9 bedarf es zusätzlich der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Unna.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Gemeindefestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**  
 Die Oberkante von Tiefgarandecken, die nicht integral Bestandteil eines Gebäudekomplexes sind, darf das Niveau des natürlichen Geländes um höchstens 0,50 m überschreiten.

Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

5.1 Private Stellplatzzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdrucktauglicher Bauweise (Porestein oder sonstiges wasserdrucktaugliches Pflaster, Pflasterung mit Rasenlügen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser durch andere technische Einrichtungen versickert oder in die Gartenflächen auf dem Grundstück abgeleitet wird.

5.2 Die Verwertung von Recycling-Baustoffen für die Herstellung von Trag- und Grundrandschichten ist aufgrund des geringen Grundwasser-Flurstandes von < 1,0 m aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig. Bei gepflanzten Straßen- und Hochbaummaßnahmen sind daher für die Herstellung dieser Schichten ausschließlich natürliche Materialien wie Gesteinsplitz/-schotter zu verwenden.

### 6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Massener Heilwegs und der Massener Bahnhofstraße 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.

Für die entsprechend gekennzeichneten Fassaden werden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Kennzeichnung im B-Plan	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume
II	56-60	56-60	30	30	30
III	61-65	61-65	35	30	30
IV	66-70	66-70	40	35	35

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schalldämmklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen oder Rollläden ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> zu berücksichtigen.

erforderliches R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3

Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Lüftung und Sicherung der Nachtruhe - zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.

Für die seitlich gelegenen, d.h. senkrecht zur Straße ausgerichteten Fassaden kann das erforderliche Schalldämmmaß um eine Klasse reduziert werden. Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

### 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Stellplatzanlagen mit mehr als 3 offenen Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Hecke einzufassen. Je 4 oberirdischer Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Stamm in 1,0 m Höhe muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18-22 cm haben. Die Bepflanzung hat in Form von Baumbeeten mit einer Mindestgröße von 9 m<sup>2</sup> zwischen den Parkständen zu erfolgen.

7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Stellplatzanlagen, Zuwegungen zum Eingang) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum oder Obstbaum zu pflanzen. Pflanzangebote gemäß Festsetzung Nr. 7.1 werden hierbei angerechnet. Pflanzart und -qualität sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

### 8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

8.1 Die mit einem Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Gehölzbestände und Einzelbäume sind zu erhalten.

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

8.3 Bei Beseitigung von Gehölzbeständen in der vom Forstamt Schwerte als Wald eingestuft Fläche nördlich des Wendehammers an der Kletterstraße ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 vorzusehen. Je 3 m<sup>2</sup> beseitigtem Wald ist 3 m<sup>2</sup> Wald neu zu pflanzen.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Die Dächer sind mit anthrazitfarbenen oder roten bis rotbraunen, nicht glänzenden Platten auszuführen. Dachaufbauten sind in Material des Hauptdaches oder mit dessen Zinkblech einzudecken.
- Die gesamte Breite aller Dachgauben und Zwerchgiebel darf 40 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachgauben wird auf 2,50 m begrenzt. Werden Dachgauben errichtet, sind Dachflächenfenster und Dachanschnitte auf der gleichen Dachfläche unzulässig.
- Die Fassaden sind in hellem Putz auszuführen. Die Verwendung von Materialien mit glänzender Oberfläche wie Fliesen, Kupfer oder Aluminium für die Fassaden ist unzulässig.
- Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken, eingegrünte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Holzzäune bis 1,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzenart ist der Pflanzenliste zu entnehmen.

### Hinweise

- Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in der Kontrollzone sowie im Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG des Verkehrsfluglärms. Dortmund. Mit Lärm Auswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmaktivitäten gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
- Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabengebiet Bodenschutz/Altlasten des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit ihm abzustimmen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelkünde, aber auch Veränderungen und Verläufe 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsteile 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 DtschG NW).

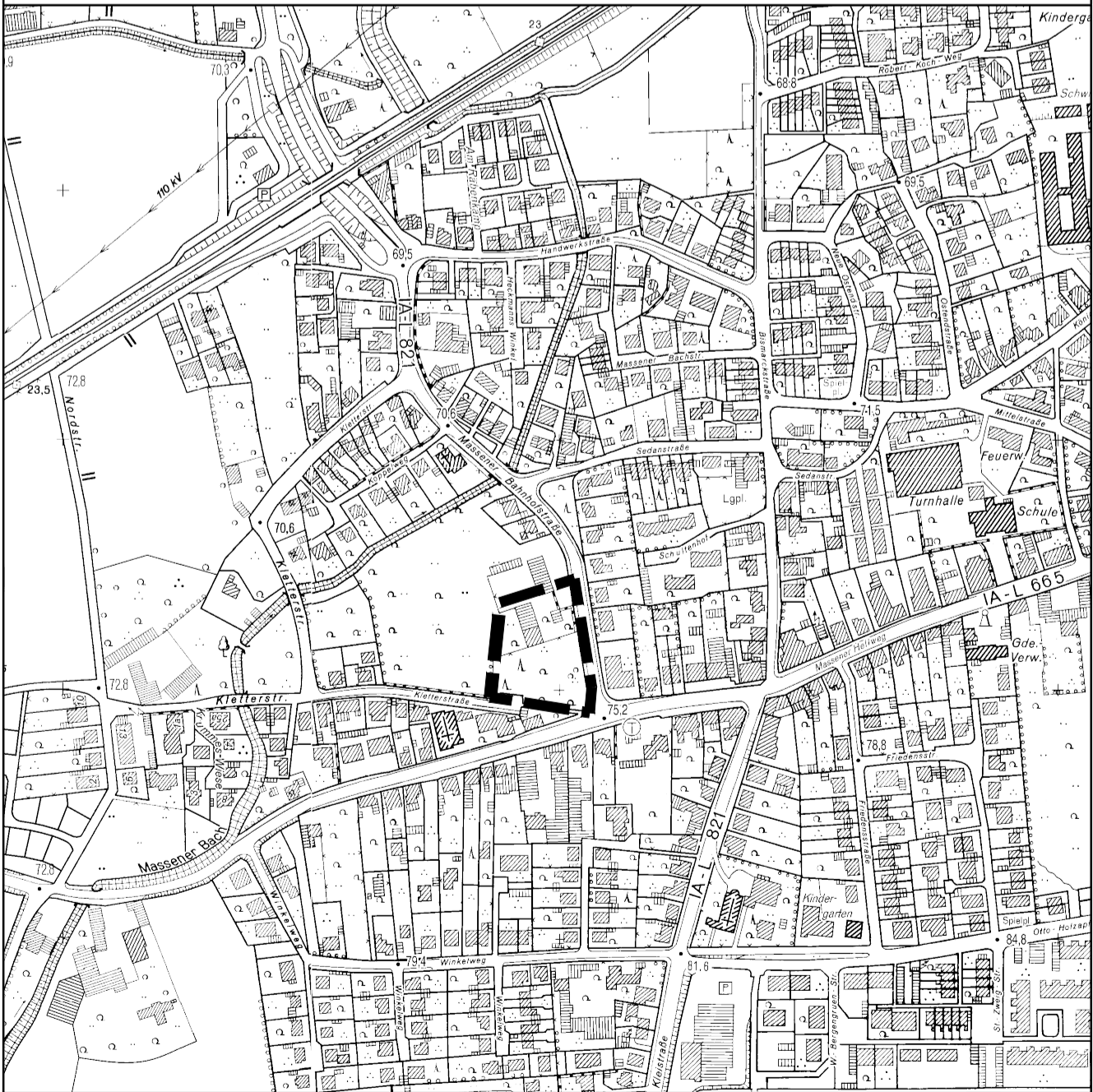
### Pflanzenliste (als Empfehlung zu den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

- Bäume**  
 Haselnuß, Eberesche, Esche, Vogelkirsche, Obstbäume.
- Hecken:**  
 Hainbuche, Torbuche, Strauch-Spierre, Stechpalme, Hundrose, Schliehe, Haselnuß, Hartriege, Pfänder, Weißdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Schneeball.
- Sträucher:**  
 Schliehe, Schneeball, Holunderhütchen, Haselnuß, Wildapfel, Weißdorn, Hundrose, Hartriege, Holunder
- baumartige Gehölze, Heister:**  
 Hainbuche, Vogelkirsche, Erle, Weißdorn

**Bestandteile dieses Planes sind**  
 Begründung gem. § 9(8) BauGB  
 Schalltechnisches Gutachten

- Es wird darauf hingewiesen, dass für Bauvorhaben eine Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Unna zu beantragen ist (Umgebungsschutz zum Denkmal Massener Bahnhofstraße).
- Es wird darauf verwiesen, dass bei Beseitigung von Gehölzbeständen, die als Wald eingestuft sind vor Beginn der Baumaßnahmen ein Antrag auf Erstaufforstung nach § 42 in Verbindung mit § 41 Landesforstgesetz Nordrhein-Westfalen beim Forstamt Schwerte als zuständige Untere Forstbehörde zu stellen ist oder ein Ersatzgeld in Höhe von 5 € pro m<sup>2</sup> Neupflanzung (15.000,00 €) an das Forstamt Schwerte zu zahlen ist.

### ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



# STADT UNNA

## BEBAUUNGSPLAN MA18B

### "Kletterstraße / Massener Bahnhofstraße"

M.=1:500