



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UN 25 "NÖRDLICH DES HALLOHWEGES"**

In Ergänzung der Ausweisungen des o.g. Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauBG, in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit der Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 wie folgt getroffen:

- Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in Plan als Höchstwert nach § 17 (1) BauNVO festgesetzt.
- Die Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen, auf den bebaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden.
- Außerhalb des fu- und Ausfahrtverbotes entlang der B 233 dürfen Garagen und Stellplätze nur dann errichtet werden, wenn auf dem zugehörigen Grundstück eine dauerhaft befestigte helle Fläche vorhanden ist, so daß die vorwärts auf die Grundstücke fahrenden Fahrzeuge die B 233 in Vorwärtsfahrt wieder erreichen können.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig; Ausgenommen von dieser Regelung sind Pergolen und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.
- Zulässige Nutzungen gem. § 9 (1) Ziff. 1. BauBG

- Gebiet Festsetzungen**
- WA** In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gem. § 4 BauNVO mit den Nutzungsziffern Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,9 zulässig.
- MI** In den Mischgebieten sind Nutzungen gem. § 6 BauNVO mit den Nutzungsziffern Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,9 zulässig.
- SO** In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen gem. § 11 BauNVO zulässig:  
Lagershallen, Verwaltungsgebäude und nicht wesentlich störende Anlagen zum Zwecke der Landesverteidigung.
- 6.) Lärmschutzmaßnahmen:**  
Da aus städtebaulichen Gründen aktiver Lärmschutz nicht möglich ist, wird in den gekennzeichneten Planbereichen besonderer Schallschutz gefordert. In den Schlafräumen entlang der B 233 werden bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt; bei den Wohn- und Büroräumen der Schallschutzklasse 2 erforderlich.
- 1 bei den Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 3
  - 2 bei den Wohn- und Büroräumen Fenster der Schallschutzklasse 2
  - 3 bei den Büroräumen in dem Sondergebiet Fenster der Schallschutzklasse 2

- 7.) Grünauflagen**
- a) Die Flächen für Anpflanzungen von Blumen und Sträuchern und die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Bäumen des Sondergebietes sind nach § 11 Nr. 10, 20 und 25 BauBG als Landschaftsgürtlerisch zu gestalten. Auf diesen Flächen dürfen keine Stellplätze und Lagerplätze errichtet werden. Diese Grünflächen dürfen lediglich durch die erforderlichen Zufahrten unterbrochen werden. Baum- und Strauchpflanzungen ca. 30% der privaten Grünfläche. Einsatz von heimischen Wildkräutern: ca. 70% der privaten Grünfläche.  
Gehölzarten: Stieleichen, Hainbuchen, Rotbuche, Eiche, Eberesche, Schlehe, Schneeball, Hasel, Hundsrösche, Hochstammröhre, Feldhahn, Vogelsirsche, Pfaffenhütchen und Weideln.
- b) Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Es sollen möglichst breite, zusammenhängende Pflanzstreifen angelegt werden. Je 3 Stellplätze ist ein hochstämmiger, breitkroniger heimischer Laubbau zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind mit 3 bodendeckenden Gehölzen pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu bepflanzen.

**II. Hinweise**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d.h. Bauwerkreste, Einschlüsse aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie/Am für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 02761/4470 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mind. 3 Meter in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG NW).
- Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr; die zulässige Bauhöhe darf im Schutzbereich dieser Richtfunkstrecke die Höhe von 128 m über NN nicht überschreiten.
- Anlagen der Außenwerbung, die auf der freien Strecke der B 233 den Verkehrsteilnehmer ansprechen können, bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesstraßenbauamtes in Hagen, Postfach 4203.
- Mit den Bauanträgen, die eine gewerbliche Nutzung vorsehen, ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Genehmigung wird.
- Der Stauraum vor den Garagen ist 5,00 m zu erstellen.
- Die die Anbindung des Sondergebietes an die B 233 ist ein detaillierter Entwurf mit Lärmschutzmaßnahme und Radweg zu erstellen. Die erforderlichen Nutzungsbeschränkungen der fu- und Ausfahrten der Gebäude Kamener Straße 99 bis 105 "rechts rein" und "rechts raus" sind mit dem Landesstraßenbauamt abzustimmen.
- Bei gewerblichen Ansiedlungen ist die Abwasserbeseitigung mit dem Lippverband abzustimmen. Das Oberflächenwasser des Sondergebietes ist in den Heerener-Ünnaer-Graben zu leiten.
- Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des An- und Abflugesektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Willichfeld. Auf die sich hieraus ergebenden Einflüsse wird hingewiesen.
- Auf dem Gelände der Glücksauf-Kaserne, Östlich des Planbereiches, ist eine Verunreinigung des Bodens durch Kampfmittel möglich. Eine Untersuchung des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst wurde in den 60-iger Jahren durchgeführt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB			
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG	ANLAGE UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN, DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINEN BEDARF § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 9 BauBG	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENDSORGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 9 BauBG	VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauBG § 9 Abs. 4a BauBG
<b>WS</b> Kleinstellungsgebiete <b>WR</b> Reine Wohngebiete <b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete <b>WB</b> Besondere Wohngebiete <b>MD</b> Bürogebiete <b>MI</b> Mischgebiete <b>MK</b> Kerngebiete <b>GE</b> Gewerbegebiete <b>GE-D</b> Gewerbegebiete ohne textliche Festsetzungen <b>GI</b> Industriegebiete <b>GI-D</b> Industriegebiete ohne textliche Festsetzungen <b>SO</b> Sondergebiete	<b>Ö</b> Flächen für den Gemeinbedarf <b>Ö</b> Öffentliche Verwaltung <b>Ö</b> Schule <b>Ö</b> Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen <b>Ö</b> Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen <b>Ö</b> Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen <b>Ö</b> Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen <b>Ö</b> Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen <b>Ö</b> Post <b>Ö</b> Schutzbauwerke <b>Ö</b> Feuerwehre	<b>Ö</b> Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen <b>Ö</b> Elektrizität <b>Ö</b> Gas <b>Ö</b> Fernwärme <b>Ö</b> Wasser <b>Ö</b> Abwasser <b>Ö</b> Abfall <b>Ö</b> Ablagerung <b>Ö</b> Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen <b>Ö</b> Garagen <b>Ö</b> Gemeinschaftsstellplätze <b>Ö</b> Gemeinschaftsgaragen <b>Ö</b> Gemeinschaftsstraßenbegrenzungslinie <b>Ö</b> Siedlungsflächen oberhalb von 0,7m über Fahrbahn von Schienenwegen <b>Ö</b> Flächen für Aufsichtstürme, Lageranlagen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen <b>Ö</b> Flächen für Aufsichtstürme <b>Ö</b> Flächen für Lageranlagen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	<b>Ö</b> Verkehrsflächen (öffentlich) <b>Ö</b> Verkehrsflächen (privat) <b>Ö</b> Gemischt (öffentlich) <b>Ö</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (insbesondere) <b>Ö</b> (öffentliche Parkflächen) <b>Ö</b> (Freizeitanlagen) <b>Ö</b> Stellplätze <b>Ö</b> Gemeinschaftsstellplätze <b>Ö</b> Garagen <b>Ö</b> Gemeinschaftsgaragen <b>Ö</b> Siedlungsflächen oberhalb von 0,7m über Fahrbahn von Schienenwegen <b>Ö</b> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt <b>Ö</b> Bahnanlagen
<b>Ö</b> Öffentliche Grünflächen <b>Ö</b> Parkanlage <b>Ö</b> Dauergrünanlagen <b>Ö</b> Spielplatz <b>Ö</b> Freizeid <b>Ö</b> Bolzplatz <b>Ö</b> Verkehrsgrün <b>Ö</b> Private Grünfläche	<b>Ö</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung der Landschaft <b>Ö</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern <b>Ö</b> Anpflanzen von Bäumen <b>Ö</b> Anpflanzen von Sträuchern <b>Ö</b> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern <b>Ö</b> Erhaltung von Bäumen <b>Ö</b> Erhaltung von Sträuchern <b>Ö</b> Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts <b>Ö</b> Naturschutzgebiet <b>Ö</b> Landschaftsschutzgebiet <b>Ö</b> Naturdenkmal <b>Ö</b> Geschützter Landschaftsbestandteil	<b>Ö</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung der Landschaft <b>Ö</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern <b>Ö</b> Anpflanzen von Bäumen <b>Ö</b> Anpflanzen von Sträuchern <b>Ö</b> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern <b>Ö</b> Erhaltung von Bäumen <b>Ö</b> Erhaltung von Sträuchern <b>Ö</b> Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts <b>Ö</b> Naturschutzgebiet <b>Ö</b> Landschaftsschutzgebiet <b>Ö</b> Naturdenkmal <b>Ö</b> Geschützter Landschaftsbestandteil	<b>Ö</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung der Landschaft <b>Ö</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern <b>Ö</b> Anpflanzen von Bäumen <b>Ö</b> Anpflanzen von Sträuchern <b>Ö</b> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern <b>Ö</b> Erhaltung von Bäumen <b>Ö</b> Erhaltung von Sträuchern <b>Ö</b> Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts <b>Ö</b> Naturschutzgebiet <b>Ö</b> Landschaftsschutzgebiet <b>Ö</b> Naturdenkmal <b>Ö</b> Geschützter Landschaftsbestandteil

**ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:15 000**

**STADT UNNA BEBAUUNGSPLAN UN 25 NÖRDLICH DES HALLOHWEGES**

**I. AUSFERTIGUNG BLATT**

**M.: 1:1000**

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauBG zu diesem Bebauungsplan ist durchgeführt worden.  
 Unna, 25.7.1990  
 Der Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauBG für diesen Bebauungsplan und seine Genehmigung zu diesem Zeitpunkt ist gem. § 12 BauBG am 6.7.1990 ordentlich bekanntgemacht worden.  
 Unna, 25.7.1990  
 Der Stadtdirektor

STADT UNNA