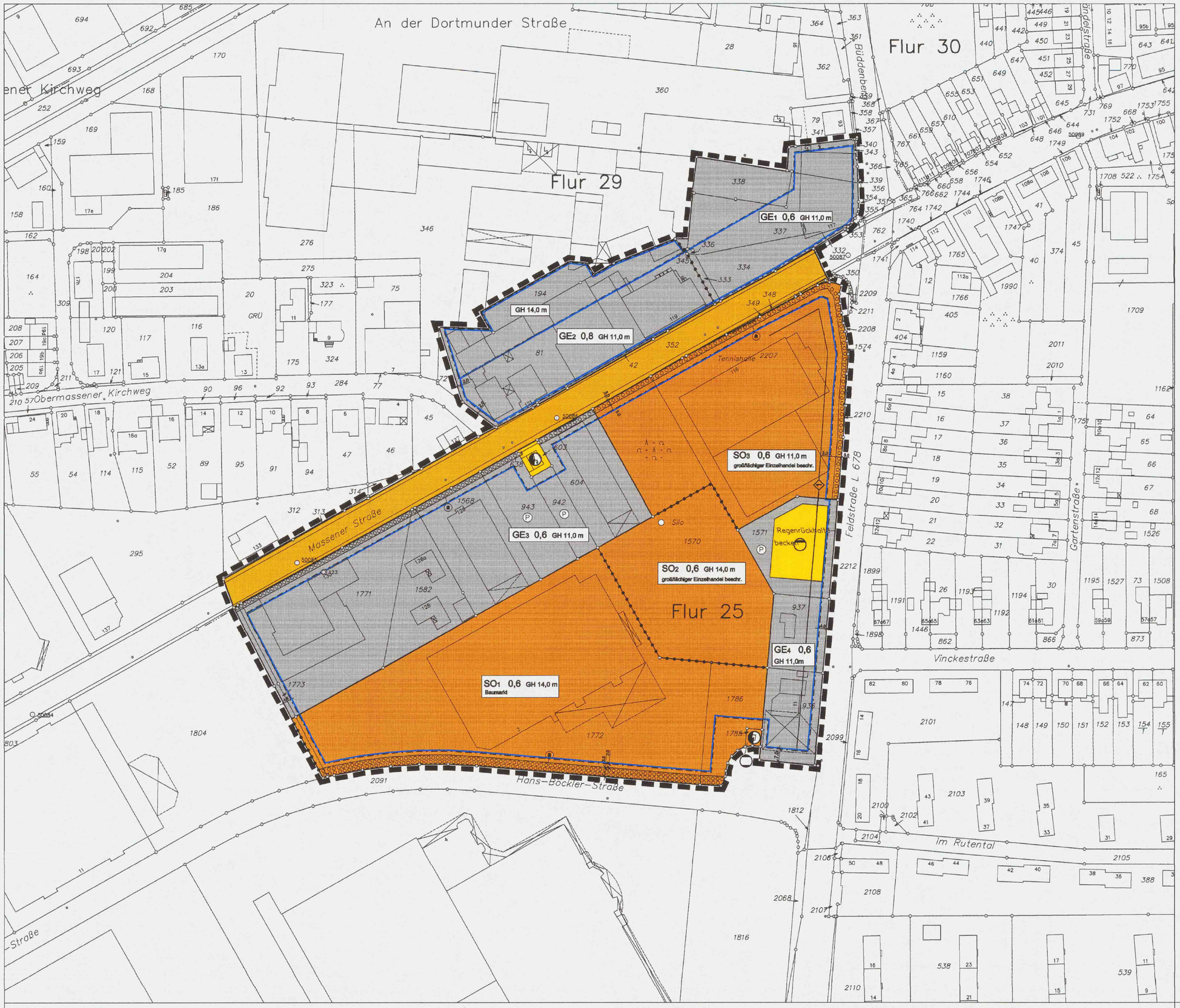


Zeichenerklärung

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

GE 1-4 — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1. 1

SO 1-3 — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1. 2

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

0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

GH — maximale Gebäudehöhe in m über der Oberkante der nächst gelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Unterirdisches Regenrückhaltebecken zugleich Festsetzung als Gewerbegebiet

Versorgungsfläche Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Rechtsgrundlage
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

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).

Planzeichenverordnung (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 (GVBl. NW, Nr. 18, S. 256).

RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleit- planung und sonstige für Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass 1998). Die vollständige Abstandsliste 1998 ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bestandteile dieses Planes sind
1. ☐ Textliche Festsetzungen
2. ☐ Hinweise
3. ☐ Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung NW
4. ☐ Begründung gem. § 9(8) BauGB

Planunterlagen
Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarte: September 2001
Unna, den 22.05.2002

Der Kreisvermessungsdirektor

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 13.03.2000.

Unna, den 23.04.2002

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 02.05.2002

Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASE der Stadt Unna am 24.10.2001 in der Zeit vom 19.11.2001 bis 19.12.2001 öffentlich ausgelegen gem. § 3(2) BauGB.
Unna, den 29.04.2002

Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASW der Stadt Unna am 16.06.1994 beschlossen.
Unna, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 21.03.2002 als Satzung beschlossen,

Der Bürgermeister

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.08.1995
Unna, den 23.04.2002

Der Bürgermeister

Bekanntmachung Satzungsbeschluß
Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 12.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 29.04.2002

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1(4) BauNVO (Emissionscharakteristik)
In den Gewerbegebieten GE 1-4 sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
Die Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 (Abstand 100 m, Nm. 192-212), können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

1.1.2 Begrenzung von Einzelhandelssortimenten
In den Gewerbegebieten GE 1-4 sind gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzung nicht zulässig:
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn die angebotenen Sortimente ganz oder teilweise den nachstehend aufgeführten Warenbereichen(WB) gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978 zuzuordnen ist:

WB 15-18	Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
WB 19-20	Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bekleidung, Heimtextilien
WB 210	Abgepasste Teppiche
WB 22-27	Meterware für Bekleidung, Oberbekleidung, Wäsche, Miederwaren, Sitzpflegebekleidung und -artikel
WB 28-30	Kurzwaren, Handarbeiten, Strumpfwaren, Bekleidungszubehör, Schirme, Stöcke, Pelzwaren
WB 31-34	Schuhe, Schuhzubehör, Leder- und Täschnerwaren
WB 35	Bilderrahmen, Devotionalien, Raucherartikel u.a. Geschenkewaren
WB 36	Sportbekleidung, Sportschuhe
WB 37	Rundfunk, Fernsehen- und phonotechnische Geräte incl. Zubehör
WB 382	Elektromotorische Wirtschaftsgeräte für den Haushalt
WB 383-394	Leuchten, Lampen
WB 40-41	Foto- und Kinogeräte, Feinmechanische und optische Erzeugnisse
WB 42-43	Uhren, Schmuck
WB 45, 47	Spielwaren, Fest- und Scherzartikel, Musikinstrumente, Musikalien
WB 50	Kunstgegenstände, Sammlungsstücke, Antiquitäten
WB 51-55, 57	Papier, Pappe, Papierwaren, Schreib- und Zeichen-, Künstler-, Bürobedarf
WB 56	Druckereierzeugnisse mit Ausnahme von Zeitungen und Zeitschriften
WB 588	Computer und Zubehör
WB 658	Bastelsätze für den Modellbau, Handelswaffen
WB 653	Sportartikel
WB 66	Tafel-, Küchen- und Haushaltsgeräte (Haushaltswaren, Porzellan, Keramik, Glaswaren, Bestecke)
WB 67	Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
WB 78	Zweiräder, Zweiradteile und -zubehör
WB 87	Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
WB 96	Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
WB 97	Pflanzen

1.1.3 In den Gewerbegebieten GE 2-4 ist der Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (WB 60-13) ausgeschlossen.

1.1.4 Im Gewerbegebiet 3 (GE 3) ist gem. § 1 (10) BauNVO die Änderung und Erneuerung bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment zulässig, wenn die bereits genehmigten Sortimente beibehalten werden und die vorhandene Geschossfläche um nicht mehr als 10 % vergrößert wird.

1.1.5 In den Gewerbegebieten GE 1-4 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Gastronomiebetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn die hierdurch zu erwartende Verkehrserzeugung vernachlässigbar ist.

1.2 Sonstige Sondergebiete gem. § 10 BauNVO

1.2.1 SO1 - Baumarkt
Im Sonstigen Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung "Baumarkt" sind gem. § 11 (3) BauNVO insgesamt max. 7.000 m² Verkaufsfläche mit folgenden Sortimenten zulässig:

Nichtzentrenrelevantes Kernsortiment 1:
Kleinelasmwaren, Werkzeuge, Maschinen, Selle, Beschläge, Schlösser, Türen, Baugeräte, elektrotechnische Erzeugnisse, Motoren, Installationsgeräte, Kabel, Zubehör, Elektrowerkzeuge und -maschinen, Kraftwagenteile, Autoelektrik, Autozubehör, Campingartikel, Fahrradteile

WB 597	Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
WB 61-63	Werkzeuge (auch Maschinen-, Präzisions- und Elektrowerkzeuge), Baugeräte, Leitern, Behälter, Geräte, Sicherheitstechnik, Pumpen, Kompressoren, Beschläge, Schlösser, Eisenkurzwaren
WB 810-816	Metallbearbeitungsmaschinen, Holzbe- und -verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen
WB 38	Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung (einschl. Installationsgeräte bis 1000 V, Elektroinstallationsmaterial, Elektrorohre, Leitungen, Kabel)
WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe
WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
WB 399/842	Elektrotechnische Erzeugnisse, Schweißzubehör
WB 774-779	Autoteile(n), Kraftwagenteile und -zubehör, Bereifungen, Autopflegemittel
WB 785/7	Fahrradelektrik, Bereifung für Sonstige Fahrradteile
WB 6707	Kaminhüten und Zubehör

Nichtzentrenrelevantes Kernsortiment 2:
Installationsgeräte und -material für Wasser, Gas und Heizung, Badezimmerschränke, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge

WB 68	Installationsgeräte und -material für Wasser, Gas und Heizung (sanitäre Becken, Wannen, Wasch- und Spültische, Klosetts und Zubehör, Wasserheizer, Armaturen, Heizkörper, -kessel, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Öl- und Gaszähler, Dichtungs- und Isoliermaterial für Installationszwecke, Dachrinnen, Regenrohre, Kunststoffrohr, Sanitärzellen (Fertigbäder, Duschkabinen), Installationswände, Schwimmbecken, Saunas)

Nichtzentrenrelevantes Kernsortiment 3:
Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, Baustoffe, mineralische Bauelemente, teilfertigerstellten, Fertigteilbauten, Steinzeug, Glas, Wand- und Bodenfliesen, Folien, Bauteilschutz (nur Einzelhandel), Kleinmöbel,

WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, Markisen, Zuschnitt
WB 701	Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Edelputz
WB 702-707	Grob- und feinkeramische Baustoffe und -elemente (u.a. Ziegelerzeugnisse, Bodenplatten, Wand- und Bodenfliesen)
WB 7043	Baugelatten, z.B. Gipskarton-, Isolier-, Dämm- und Leichtbauplatten
WB 7078	Teer, Dachpappe und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Flachglas
WB 7090/3/7	Fertigteilbauelemente, -bauten und verwandte Konstruktionen für Wohnzwecke
WB 840/1	Hart- und Hartfasererzeugnisse, Schläuche, techn. Gummi- und Lederwaren
WB 843/4	Platten, Folien aus Kunststoff
WB 8496	Bauchemikalien, z.B. Spachtel-, Vergussmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
WB 498	Kleinmöbel, Regale, Senkrechtregale (maximal 200 m² VK)

Nichtzentrenrelevantes Kernsortiment 4:

WB 72-75	Anstrichfarben, Lacke und Lackierhen, Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten, Klebestoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
WB 76	Tapeten (einschl. Wand- und Deckenbeläge)
WB 212-218	Textile und nichttextile Bodenbeläge (ohne Teppiche)

Nichtzentrenrelevantes Kernsortiment 5
Ballon-, Terrassen-, und Gartenmöbeleinrichtungen und -geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte, Keramik

WB 640/208	Balkon-, Terrassen- und Gartenmöbeleinrichtungen (inkl. Garten- und Campingmöbel, Auflagen, Grillgeräte, Gartenkamine, Brennmaterialien)
WB 643/4	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- und Forstwirtschaft
WB 647	Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz
WB 652	Campingartikel
WB 7092/5/9	Fertigteilbauten aus Holz, Metall und Kunststoff (Gartenhäuser, Kinderblockhäuser, Gewächshäuser)
WB 9795/6609	Blumen(über)töpfe, Gartenkeramik, Tonwaren

Nichtzentrenrelevantes Kernsortiment 6:
Pflanzen, Stauden, Gehölze, Blume, Samen, Saatgut

WB 971-975	Baumschul-, Containe-, Beet-, Topf- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze
WB 970/980/1	Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä., Saatgut
WB 986/782	Düngemittel, Torf, Erde
WB 845	Pflanzenschutzmittel

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen (VK) für die einzelnen Kernsortimente werden wie folgt begrenzt:

Kernsortiment 1	Werkzeuge, Maschinen, Kleineisen, Autozubehör, Elektro	1.100 m²
Kernsortiment 2	Installationsmaterialien und -geräte	1.250 m²
Kernsortiment 3	Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen	3.500 m²
Kernsortiment 4	Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche)	1.000 m²
Kernsortiment 5	Gartenein richtungen, -geräte, -häuser	3.000 m²
Kernsortiment 6	Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel	1.000 m²

Zentrenrelevantes Randsortiment:
Lampen, Leuchten, Bestell- und Aktionsartikel usw.
Die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente werden wie folgt begrenzt:

WB 200	Gardinenstangen, -zubehör, konfektionierte Gardinen, Rollos,	300 m²
WB 393/4	Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen	400 m²
WB 6155	Korb- und Flechtwaren,	100 m²
WB 2362/49	Berufsmodische Arbeitskleidung,	50 m²
WB 6606	Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan,	100 m²
WB	Aktions- und Saisonartikel	300 m²

Die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortimentes darf insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

1.2.2 SO2/SO3 "eingeschränkter großflächiger Einzelhandel/Gewerbe /Sportanlagen"
In den Sondergebieten SO2 und SO3 mit der Zweckbestimmung "eingeschränkter großflächiger Einzelhandel/Gewerbe/Sportanlagen" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel,
- Gewerbebetriebe aller Art, insofern sie nicht wesentlich störend sind,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Räume und Gebäude für freie Berufe.

Gastronomiebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die hierdurch zu erwartende Verkehrserzeugung vernachlässigbar ist.
Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nur mit einem kurzzeitigem Aufenthalt verbunden sind und keine besondere Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Lärmbelastung aufweisen.

Darüber hinaus bestehen folgende Beschränkungen:

Begrenzung von Einzelhandelssortimenten
Bezogen auf den Einzelhandel sind nur die folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimentgruppen zulässig:

WB 770-772	Kraftwagen, Kraftwagenanhänger, Fahrgestelle ohne Motor, Karosserien, Kraftwagenmotoren Koffer- und Kraftfahrzeugempfangsgeräte
WB 371	Möbel
WB 492-498	Campingartikel (z.B. Zelte)
Kernsortimente 1-3, Randsortimente unter Fests. 1.2.1 (SO 1)	Baumarktsortimente
Kernsortimente 4-5, Randsortimente unter Fests. 1.2.1 (SO 1)	Gartencentersortimente

Gem. § 11 (3) BauNVO wird im Sondergebiet SO2 die Verkaufsfläche für die Sortimentgruppen Möbel und Baumarktsortimente auf je 2.000 m² Verkaufsfläche begrenzt.
Im Sondergebiet SO3 wird die Verkaufsfläche für die Sortimentgruppen Möbel und Baumarktsortimente auf je 3.000 m² Verkaufsfläche begrenzt.
Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf in den Sondergebieten SO2 und SO3 jeweils maximal 100 m² betragen.

Die im Sondergebiet SO 1 und SO2 zulässigen Verkaufsflächen für Baumarkt- und Gartencentersortimente können in einem Gebäudekomplex realisiert werden. Die unter SO 1 aufgeführte Begrenzung der Verkaufsflächen für die einzelnen Kern- und Randsortimente gilt dann zusammengefasst für SO 1 und SO 2.

Emissionscharakteristik der gewerblichen Nutzungen
Es sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
Die Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 (Abstand 100 m, Nm. 192-212), können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

2.1 Die mit GH festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante des Gehweges der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor der Bebauung bis Oberkante Gebäudeabschluss. Für das Eckgrundstück Feldstraße/Massener Straße (Punktlck 2207) gilt als Bezugspunkt die Höhe 110,5 m ü. N.N.
Für die Errichtung von Bauwerken sowie die Aufstellung von temporären Hindernissen wie Baukränen und Bohrgerüsten, die eine Höhe von 135 m über N.N. überschreiten, ist eine luftrechtliche Zustimmung erforderlich.

2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 kann gem. § 19 (4) BauNVO unter der Maßgabe zugelassen werden, dass das Oberflächenwasser im Bereich von privaten Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen versickert wird.

3. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Feldstraße (L678) werden bei einer baulichen Erhöhung 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	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß Rw,res des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
①	71-75	45	40

Das resultierende Schalldämmmaß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit der entsprechenden Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3) erreicht. Bei der Anordnung der Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'wres zu berücksichtigen.

erforderliches Rw,res des Außenbauteils in dB	erforderliches Schalldämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
40	35	3
45	40	4

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.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

5.1 Die mit dem Pflanzgebot a festgesetzten Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen der Gewerbe- und Sondergebiete sind wie folgt gärtnerisch zu gestalten:
Bepflanzung mit Bäumen, Pflanzabstand 12 m, Qualität: Hochstamm 3 x v. m. B. Stu., 18 - 20, Pflanzarten: Stieleiche, Hainbuche oder Esche.
Auf 25 % der Fläche sind Sträucher der nachfolgenden Liste 3 in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 75 % der Fläche sind einzusäen. Auf diesen Flächen dürfen keine Stellplätze und Lagerplätze errichtet werden. Diese Grünflächen dürfen lediglich durch die erforderlichen Zufahrten unterbrochen werden.

5.2 20 % der Gewerbe- und Sondergebietsgrundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten, d.h. je 100 m² ist ein Baum und je 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen. Pflanzenarten und Pflanzqualität sind den Listen 1, 2 und 3 zu entnehmen.
Zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Pflanzgebote gem. textlicher Festsetzung Nr. 5.3 werden hierbei angerechnet. Auch kann die gärtnerisch zu gestaltende Fläche auf 10 % der Grundstücksfläche reduziert werden, wenn das Oberflächenwasser der Stellplatzanlagen versickert wird (vgl. textl. Fests. Nr. 2.2).

5.3 Die Stellplatzflächen auf den Gewerbe- und Sondergebietsgrundstücksflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind so anzuordnen, dass sich ein möglichst geschlossenes Baumdach ergibt. Pro Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 10 m² (netto) anzulegen, die offene Bodenfläche ist dauerhaft mit Bodendeckern zu begrünen. Ausnahmsweise können Baumbeete mit geringerer Größe angelegt werden, wenn dass das Oberflächenwasser im Bereich von Stellplätzen und Stellplatzzufahrten versickert wird. Die Mindestgröße darf in diesen Fall 4 m² nicht unterschreiten; die Mindestbreite des Baumbeetes muss 1,5 m betragen. Eine hinreichende Bewässerung und Belüftung der Bäume muss sichergestellt sein ebenso wie ein ausreichender Baumschutz durch Baumbügel etc..
Pflanzenart und Pflanzqualität sind den Listen 1 und 4 zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

1. In den Gewerbe- und Sondergebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten.

2. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Je Gewerbebetrieb ist an jeder Gebäudeseite nur eine Werbeanlage mit dem Betreiber-Logo zulässig. Darüber hinaus sind Schriftzüge zulässig, die auf die spezielle Nutzung eines Gebäudeteils hinweisen.
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen/Schriftzüge darf bei selbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 5 % der Fassadenfläche, bei nichtselbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 10 % der Fassadenfläche umfassen.

4. Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 7 m und einer Flächengröße von maximal 10 m² zulässig. Je angefangene 10.000 m² Grundstücksfläche ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Der Abstand zwischen zwei zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten freistehenden Werbeanlagen eines Betriebs muss mindestens 150 m betragen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Werbeanlagen. Ausnahmsweise kann eine größere Höhe und Größe gestattet werden, wenn dies zur Erreichung einer Werbewirksamkeit erforderlich ist.

5. Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe oder Höhenlage vornehmlich auf die Benutzer der Bundesautobahn einwirken, sind unzulässig.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus entgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist benachtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

2. Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Kontrollzone bzw. im An- und Abflugsektor sowie im Bauschutzbereich (§ 12 Abs. 1, Nr. 2a LuftVG) des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

3. Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muss, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionsdichtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet (vgl. § 1a WHG). Kellerräume sollten - sofern die Sohle unter dem Grundwasserspiegel vorgesehen ist - wasserdicht ausgebildet werden.

Pflanzenliste

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

Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsio	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Qualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang > 18 cm, 3 x v.

Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn	
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Gewöhnl. Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Qualität: Solitär, Breite 100 - 150, Höhe 150 – 200, 3 x v.m.B.

Liste Nr. 3: Heimische Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus fruticosus	- Echte Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben Holunder
Salix surita	- Ohrweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Qualität: v. Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 - 100

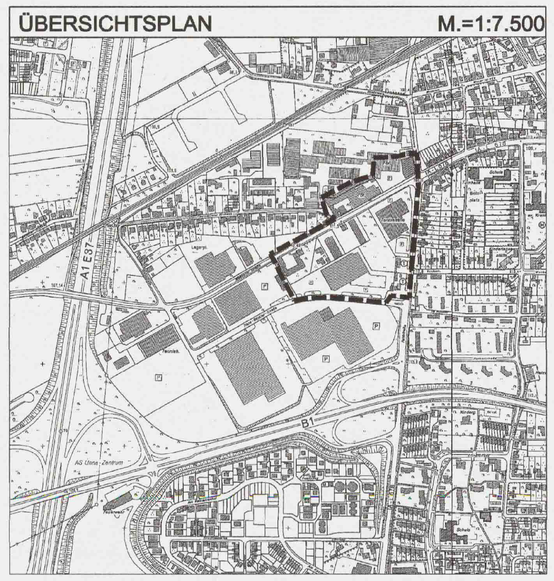
Liste Nr. 4: Bodendeckende Gehölze und Stauden
Gehölze

Cornus stolonifera 'Kelsey	- Niedriger Hartriegel
Eucnymus fortunei in Sorten	- Kriechspindel
Hedera helix	- Efeu
Lonicera pileata u.L. nitida	- Niedrige Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	- Mahonie
Potentilla fruticosa in Sorten	- Fünffingerstrauch
Rosa rugosa und andere bodendeckende Rosen in Sorten	- Kartoffelrose
Rosa x rugotida	- Niedrige Strandrose
Stephanandra incisa 'Crispa'	- Zwergkranzspiere
Symphoricarpos x chenaultii	- Korallenbeere

Stauden

Alchemilla mollis	- Frauenmantel
Carex morrowii 'Variegata'	- Japansegge
Epimedium in Sorten	- Elfenblume
Geiecobdolon luteum Florentinum'	- Florentiner Goldnessel
Geranium in Sorten	- Storchschnabel
Hypericum calycinum	- Teppichjohanniskraut
Lamium maculatum 'Argentum'	- Rote Weidnessel
Luzula sylvatica	- Waldhainsimse
Pachysandra terminalis	- Yeander
Pulmonaria in Sorten	- Lungenkraut

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:7.500



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: **UN 61B**
"Westlich der Feldstraße / Massener Straße"

M.=1:1000

STADT UNNA

04/2002 / Stal Datei: UN61B_S.DWG