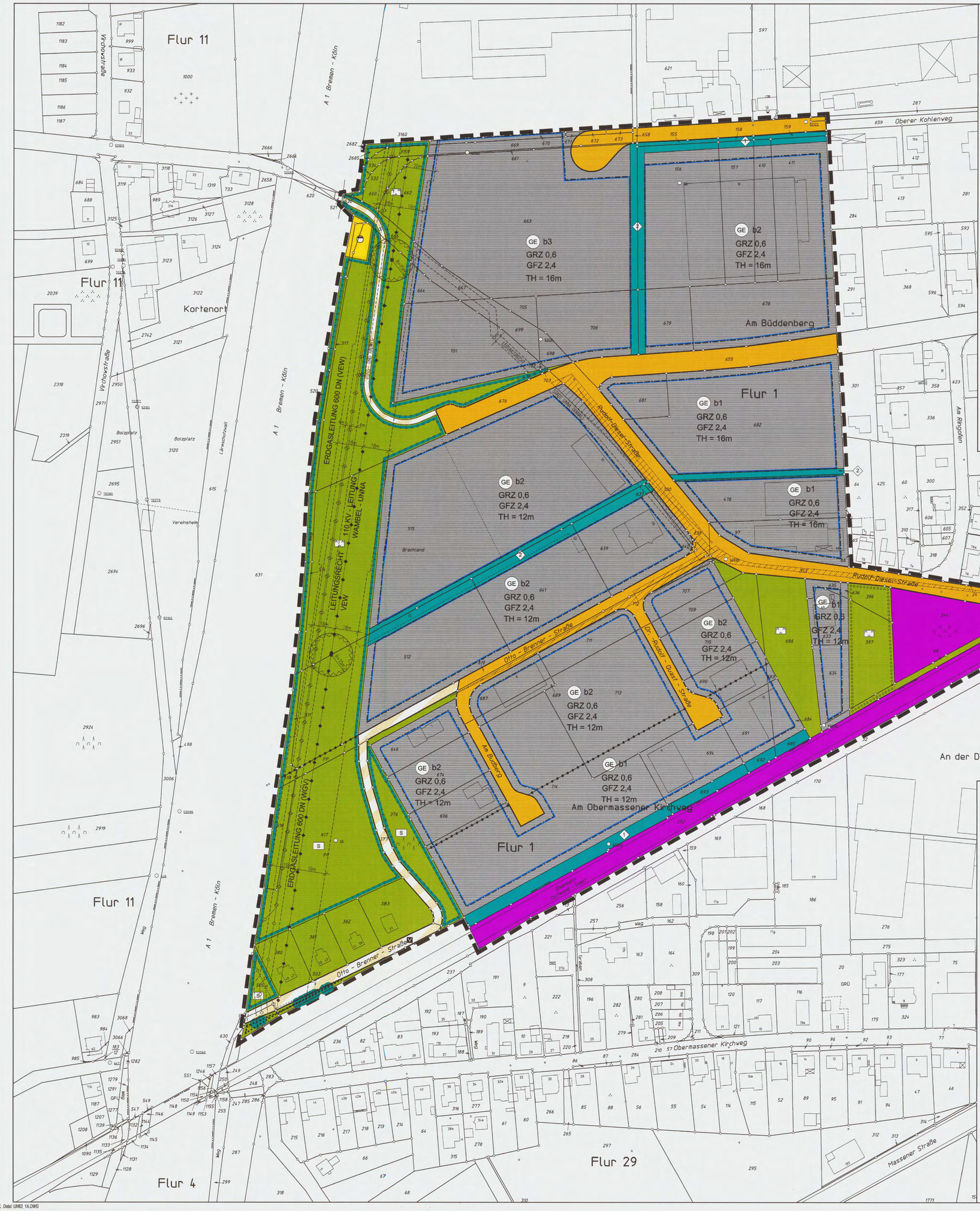


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GE — Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzungen)
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 2,4 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Bahnanlagen (planfestgestellt)
- Öffentliche Grünflächen
- S — Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Private Grünflächen
- 1 — siehe textliche Festsetzungen
- Fläche für Abwasserbeseitigung
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
- Hauptversorgungsleitung (oberirdisch)
- Fläche mit Pflanzbindung
- Fläche zum Anpflanzen
- Baum erhalten
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht
- Abgrenzung Unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Unna Nr. 63
Büddenberg / Oberer Kohlenweg, 1. Änderung

In Ergänzung der Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB In der z.Zt. gültigen Fassung In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Jan. 1990 wie folgt getroffen:

1.) Stellplätze, Lagerplätze und Garagen dürfen nur auf den überbaubaren Flächen erstellt werden.

2.) Die Stellung der Gebäude ist durch die straßenseitige Baugrenze vorgegeben, die vordere Gebäudeseite ist somit parallel zur Baugrenze zu erstellen.

3.) Bei Grundstückstiefen bis zu 25,00 m an der Erschließungsanlage ist nur eine Zufahrt mit max. 8,00 m Breite zulässig; maximal dürfen pro Betrieb nur zwei Zufahrten mit max. 8,00 m Breite angelegt werden.

4.) Bei einer begrünbaren stärkeren Ausnutzung der Grundstücke > 0,8 GRZ ist eine Befreiung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 möglich, wenn entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich dieser zusätzlichen Ausnutzung erstellt werden: z.B. Grünanpflanzungen, Fassadenbegrünungen oder Dachbegrünungen.

5.) Gliederung der Gewerbebiete gem. § 1(6) BauNVO 1990

Grundlage der Gliederungssystematik ist der Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 Abstände zwischen Industrie-bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten Im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass).
Die dem Bebauungsplan beigefügte Abstandsliste des Abstandserlasses ist Bestandteil dieser Festsetzung.

a) Gebiet GEb 1 - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

In den mit GEb 1 bezeichneten Gewerbegebieten sind nicht zugelassen Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlaß und vergleichbare Anlagen. Nach § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die unter der Abstandsklasse VI der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden.

b) Gebiet GEb 2 - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

In den mit GEb 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind nicht zugelassen Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlaß und vergleichbare Anlagen.
Nach § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die unter der Abstandsklasse V der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden.

c) Gebiet GEb 3 - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

In den mit Geb 3 bezeichneten Gewerbegebieten sind nicht zugelassen Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Abstandserlaß und vergleichbare Anlagen. Nach § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise die unter der Abstandsklasse IV der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von Ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden.

d) In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des KFZ-Handels nicht zulässig.

6.) Private Grünflächen und weitere Begrünungsfestsetzungen

a) Die mit 1 bezeichneten privaten Grünflächen und die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen der Gewerbegebiete sind landschaftsgärtnerisch 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.70% der privaten Grünfläche
Einsaat von heimischen Wildkräutern:	ca.30% der privaten Grünfläche
Strauchpflanzungen:	Im Abstand von 1 x 1 m mit einzelnen eingestreuten Baumgruppen
Gehölzarten:	Stieleichen, Hainbuchen, Rotbuche, Esche, Ebereische, Schlehe, Schneeball, Hasel, Hundrose, Heckenkirsche, Feldahorn, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Wildrosen, Strauchrosen, Liguster und Holunder

b) Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern gliedernd zu bepflanzen. Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger, breitkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. (Qualität: 3 x verpflanzt mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang).
Die Pflanzstreifen und Baumscheiben sind je nach Pflanzart mit 3 - 7 bodendeckenden Gehölzen oder Stauden pro qm Pflanzfläche zu begrünen.

c) Die Im Bebauungsplan mit 2 bezeichneten privaten Grünflächen sind als geschlossene Kulisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind ausschließlich Pflanzen zulässig, die in der nachfolgenden Pflanzenliste enthalten sind. Es ist bei der Anpflanzung ein Reihenabstand von 1,5 m und ein Pflanzabstand in der Reihe von 0,75 m einzuhalten. Die Reihen sind gegeneinander zu versetzen.
Je 100 qm Pflanzfläche sind 3 Bäume in den mittleren Reihen anzupflanzen:
(Qualität: Heister 2 x verpflanzt, 175 - 200 cm Größe)
Je 100 qm Pflanzfläche sind 92 Sträucher anzupflanzen.
Qualität: Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen 80 - 100 cm
Kleine Art darf zu mehr als 20% von der Gesamtzahl verwendet werden.

Pflanzliste: Hundrose	Liguster
Schlehe	Ötrichsweide
Hasel	Hainbuche
Hartriegel	Weißdorn
Wolliger Schneeball	gem. Schneeball
Stieleiche	Bergahorn
Ebereische	gem. Esche
Holunder	Pfaffenhütchen

d) Die nicht bebauten Bauflächen und Grundstücksflächen der Gewerbegebiete, die nicht als Lagerplatz, Stellplatz oder Umfahrt genutzt werden, sind mit Rasen, Sträuchern und Wildkräutern zu begrünen.

e) Für heckenartige Einfriedigungen sind ausschließlich nur Laubgehölze zulässig.

f) Mindestens 40% der Wandflächen fensterloser Fassaden mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind mit Kletterpflanzen Im artengerechten Abstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten.

g) Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen.
Einzelbäume sind gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Unna in der jeweils gültigen Fassung zu schützen und zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schallenobst (z.B. Walnuß- und Eßkastanie) - ausgenommen.

7.) Ein Anschluß von Abläufen von Dachflächen an die Kanalisation ist unzulässig. Das Oberflächenwasser ist durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Für die ordnungsgemäße Versickerung des Oberflächenwassers ist eine Genehmigung der Wasserbehörde einzuholen. Ausnahmsweise können Abläufe von Dachflächen an die Kanalisation angeschlossen werden, wenn eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.
Für Pußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser ist möglichst über offene Gräben und Mulden abzuleiten, wenn eine Versickerung nicht möglich ist.

8.) Lärmschutzmaßnahmen

Bei Büro-und Verwaltungsgebäuden sowie den zulässigen Betriebswohnungen ist die Konstruktion der Wände, Dächer und Öffnungen dieser Anlagen bei Neubauten, Umbauten, Anbauten und Modernisierungsmaßnahmen so zu erstellen, daß in den Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, der maximale Innengeräusch- pegel am Tage 45 dBA und bei Nacht 35 dBA nicht überschritten wird.

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, Hünen und Spelten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese 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 DSchG NW).

2.) Mit Bauanträgen, die eine gewerbliche Nutzung vorsehen, ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Genehmigung wird.

3.) Da sich das Plangebiete unterhalb des östlichen An -/Abflugsektors in einer kürzesten Entfernung von ca. 1353 m zur Sichtehelfsfläche der Start -/Landebahn befindet, dürfen hiernach Bauwerke, die eine Höhe von 140 m ü. NN überschreiten, nur mit luftfahrrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Münster errichtet werden, die auf der Basis einer gutachterlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) erteilt wird.

4.) Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den verkehrsbegleitenden Grünflächen ist auf einen ausreichenden Schutzabstand von den Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

5.) Den Industrie-und Gewerbebetrieben ist vor Ansiedlung die Auflage zu erteilen, daß die evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen ist.

6.) Die Ableitwassermenge aus dem unterhalb des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebeckens darf 1 cbm/sec. nicht übersteigen.

7.) Werden im Zuge von Bodenaushubmaßnahmen verunreinigte Bodenmassen festgestellt, sind diese von den nicht verunreinigten Bodenmassen zu trennen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Unna schriftlich nachzuweisen. Nicht verunreinigtes Bodenmaterial ist im Zuge der Baumaßnahme möglichst wieder zu verwenden.

8.) Die örtlich der Bahntrasse Dortmund-Hagen angrenzenden Grundstücke sind mit dauerhaften, das Betreten der Bahnanlagen wirksam verhindernden Zäunen einzufriedigen. Diese Anlagen sind von den jeweiligen Eigentümern dauernd zu unterhalten.
Im Grenzbereich der Bahnanlagen dürfen nur niedrig wachsende Gehölze angepflanzt werden, so daß die Sicht auf die Signale und der Regellichtraum der Eisenbahnfahrzeuge langfristig erhalten bleiben.

9.) Bei Erstellung von Stellplätzen mit Rasenpflasterschaststeinen, kann bei dem Nachweis der versiegelten Flächen nur 50% der Stellplatzflächen in Ansatz gebracht werden.

10.) Bei den Pflegemaßnahmen der Sukzessionsflächen ist darauf zu achten, daß in einem zeitlichen Abstand von 3 bis 5 Jahren die Entstehung von Wald auf diesen Flächen verhindert wird.

11.) Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf den Flächen Gemarkung Unna, Flur 1, Flurstücke 478 und 657 ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten des Kreises Unna zu beteiligen.

Für die Gelände an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flurstücke an den Straßen Büddenberg/Am Ringofen/Rudolf- Diesel-Straße, welche im Bereich der erfassten Altlastenverdachtsfläche liegen ist der v.g. Fachbereich des Kreises Unna ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

12.) Der Schutzstreifen der Geschoßhöhenbegrenzung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Größere Bodenauf- und -abträge (+/- 0,20 m) sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Maßnahmen in diesem Bereich sind mit der WGV abzustimmen.

Aufgestellt: Dez.Gd-f

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 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. NRW, Nr. 18, S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439, 445).

Bestandteile dieses Planes sind
1. ☐ Textliche Festsetzungen
2. ☐ Hinweise
3. ☐ Gestalterische Festsetzungen gem. Landesbauordnung NW
4. ☐ Begründung gem. § 9(8) BauGB
5. ☐ Eigentümerverzeichnis
6. ☐ Schalltechnisches Gutachten
7. ☐ Begrünungsplan:

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

Stand der Katasterkarte: Januar 2002
Unna, den 14.02.2002

Kreis Unna Katasteramt
Kreisvermessungsdirektor

Bearbeitung des Planentwurfes
Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Unna, den 03.07.2002

STADT UNNA

Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ABE der Stadt Unna am 15.12.1999 in der Zeit vom 31.01.2000bis 01.03.2000 öffentlich ausgelegen gem. § 3(2) BauGB.
Unna, den 03.07.2002
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluß
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASB der Stadt Unna am 15.12.1999 beschlossen.
Unna, den 03.07.2002
Der Bürgermeister

Erneute Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ABE der Stadt Unna am 15.12.2001 in der Zeit vom 01.02.2002 bis 15.02.2002 öffentlich ausgelegen gem. § 3(3) BauGB.
Unna, den 03.07.2002
Der Bürgermeister

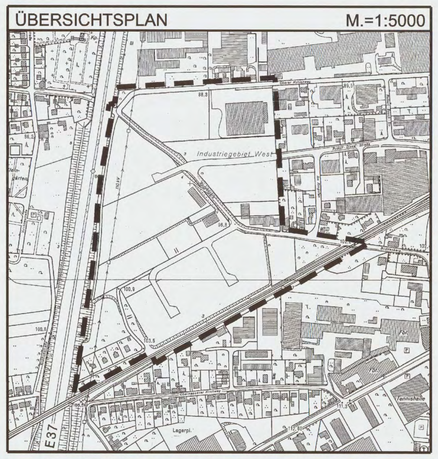
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.01.2000
Unna, den 03.07.2002
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Unna, den 03.07.2002
Der Bürgermeister

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

Bekanntmachung Satzungsbeschluß bzw. Genehmigung
Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan bzw. die Erteilung der Genehmigung ist gem. § 10(3) BauGB am 31.03. ortsüblich bekanntgemacht worden.
Unna, den 03.07.2002
Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M.=1:5000



STADT UNNA

BEBAUUNGSPLAN: **UN 63**

"Büddenberg"
1.Änderung

M.=1:1000

STADT UNNA

Mai 1999 / KL Datei: UN63_1A.DWG