

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 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141) berechtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).

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, 478).

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).

Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stand der Katasterkarte Mai 2007
Unna, den 01.06.2002

Erarbeitung des Plans
Dieser Bebauungsplan unter der dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtplanungsamt Unna aufgestellt; die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Unna, den 07.01.2002

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 05.03.2001.
Unna, den 07.01.2002

Offenlegung
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat gem. § 3(2) BauGB nach Billigung durch den ASW der Stadt Unna am 14.02.2001 in der Zeit vom 02.04.2001 bis 04.05.2001 öffentlich ausgelegt.
Unna, den 07.01.2002

Bestandteile dieses Planes sind
1. Textliche Festsetzungen
2. Hinweise
3. Geometrische Festsetzungen gem. Landesbauordnung NW
4. Begründung gem. § 9(9) BauGB
5. Eigentümerverzeichnis
6. Schalltechnisches Gutachten
7. Begründungsplan

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASW der Stadt Unna am 04.02.1993 beschlossen.
Unna, den 07.01.2002

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.02.1993
Unna, den 07.01.2002

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 14.02.2001 als Satzungsbeschluss beschlossen.
Unna, den 07.01.2002

Bekanntmachung Satzungsbeschluss
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 14.02.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.
Unna, den 07.01.2002

Der Beschluss für eine erneute öffentliche Auslegung wurde durch den ASW der Stadt Unna am 25.06.2001 gefasst. Der geänderte Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.08.2001 bis 17.09.2001 öffentlich ausgelegt.
Unna, den 07.01.2002

Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) siehe festl. Fests. Nr. 1 - 1 u. 2

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO) siehe festl. Fests. Nr. 2 - 2.1

- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,0 Geschosshöhenzahl
- II - III Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- geschlossene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Parkhaus
- F Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Zu- und Abfahrt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. und Abs. 6 BauGB)

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

- Hauptfriesrichtung
- Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzungen der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 6 Nr. 2)

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

besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), siehe textl. Festsetzung Nr. 3.1

Grenze Lärmpegelbereich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2

Zone Lärmpegelbereich

erhaltenwertes Gebäude

denkmalwertes Gebäude

Höhenpunkte

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

1.1.1 In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) Nr.8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten außer Kinos nicht zulässig.
1.1.2 Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außer Kinos sind unzulässig.

1.2 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO

1.2.1 Im Kerngebiet sind die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten außer Kinos unzulässig.
1.2.2 In den Erdgeschoss sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO die gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Wohnungen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die jeweilige Höhenbegrenzung ist die dem geplanten Gebäude bzw. Gebäudeteil nächstgelegene durch Planantrag gekennzeichnete Höhe in N.N. über Meeresspiegel.
2.1.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in den Mischgebieten und im Kerngebiet auf eine Höhe zwischen 14,00 - 17,00 m begrenzt.
2.1.2 Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den Mischgebieten und im Kerngebiet auf eine Höhe zwischen 10,00 - 12,00 m begrenzt. Als Traufhöhe gilt die Oberkante der Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.
2.1.3 Die Gebäudehöhe baulicher Anlagen wird im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkhaus auf eine maximale Höhe von 14,00 m begrenzt. Untergeordnete Bauteile wie Aufzüge, Treppenhäuser, Rampen dürfen ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.
2.1.4 Tankstellen sind abweichend von den Festsetzungen nach 2.1.1 bis 2.1.3 und abweichend von der festgesetzten Geschwindigkeit als eingeschossige Baukörper mit einer Gebäudehöhe bis 6,00 m zulässig.

3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.1 Für die im Plan gekennzeichneten Gebäudeseiten des Parkhauses sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor Lärmbeeinträchtigung vorgeschrieben.

Für die Umfassungswand zur Massener Straße mit der Kennzeichnung 1 darf die Gesamtlänge der unverschiebbaren Öffnungen maximal 20,4 % betragen. Alle unverschiebbaren Öffnungen an dieser Umfassungswand sind mit Schalldämmmatten mit einem Schalldämmwert von mindestens 13 dB (A) zu versehen;

für die Umfassungswand zur Grenze des westlich angrenzenden Mischgebietes mit der Kennzeichnung 2 darf die Gesamtlänge der unverschiebbaren Öffnungen maximal 15,4 % betragen. Alle unverschiebbaren Öffnungen an dieser Umfassungswand sind mit Schalldämmmatten mit einem Schalldämmwert von mindestens 13 dB (A) zu versehen;

für die Umfassungswand zum Westfriedhof mit der Kennzeichnung 3 darf die Gesamtlänge der unverschiebbaren Öffnungen maximal 56,5 % betragen;

für die Umfassungswand zum Flurstück 400, Flur 31 mit der Kennzeichnung 4 darf die Gesamtlänge der unverschiebbaren Öffnungen maximal 32,3 % betragen.

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um die Immissionsrichtwerte an den folgenden Immissionspunkten einzuhalten.

Immissionspunkt	Lage und Bezeichnung	Immissionsrichtwerte	
		tags	nachts dB (A)
IP 1	Wohnhaus Massener Str. 50	60	45
IP 2	Wohnhaus Massener Str. 42	60	45
IP 3	geplantes Wohnhaus Massener Str. 45	60	45
IP 4	Maria-Jachacz-Haus Altenheim, Nordring 37	45	35
IP 5	Katharinen-Hospital	45	35
IP 6	Wohn- u. Geschäftshaus Massener Str. 33	60	45

3.2 Zum Schutz vor Einwirkungen des Verkehrslärms des Käthe-Kollwitz-Rings/Beethovenings 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.

In den entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich: (Berechnung gem. DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	erf. resultierendes Schalldämmmaß R _w , res des Außenbauteils	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u. ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	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.

erforderliches R _w , res des Außenbauteils in dB	erforderliches Schall-dämmmaß der Fenster in dB	Schallschutzklasse
30	25	1
35	30	2
40	35	3
45	40	4

Für Schrägfenster ist zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht. Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

Flachdächer und fachgeneigte Dächer (<10° Dachneigung) mit mehr als 25 m² Grundfläche sind in den MK- und MI-Gebieten mit Ausnahme von Terrassenbereichen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt ebenfalls für Garagen und Nebengebäude. Bei einzelnen Garagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn für die Fassadenbegrünung Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen gewählt werden, die auch das Dach begrünen. Alle Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

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

1. Dächer

1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper im Misch- bzw. Kerngebiet sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° auszuführen. Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder Nebengebäude dürfen hiervon abweichen.
1.2 Für bauliche Anlagen im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkhaus sind nur Flachdächer bis zu 9° zulässig.
1.3 Die Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Platten auszuführen. Die Farbtöne der farbigen Platten sind den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3011, 3013, 3016, 8012 sowie 8015 auszuwählen. Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit mattem Zinkblech auszuführen.
1.4 Geneigte Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind grundsätzlich in Dachform, -farbe, -neigung, -höhe und -material einheitlich auszubilden.
1.5 Unterschiedliche Gaubformen sind auf der Dachfläche eines Einzelhauses, eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe nicht zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel in mehreren Ebenen des Daches sind ebenfalls unzulässig.
1.6 Die gesamte Breite aller Dachgauben bzw. eines Zwerchgiebels darf 40% der Traufhöhe bei einem Gebäude nicht überschreiten.

2. Fassade

2.1 Die Hauptfassaden sind in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Ziegel auszuführen. Die Farbtonung für die Ziegel ist den RAL-Farben 3000-3002, 3011 und 3016 anzupassen. Die Farbtonung für die Putzflächen ist den RAL-Farben 1013, 1014, 7035, 7047, 9001, 9002 sowie 9016 anzupassen. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien zulässig.
2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

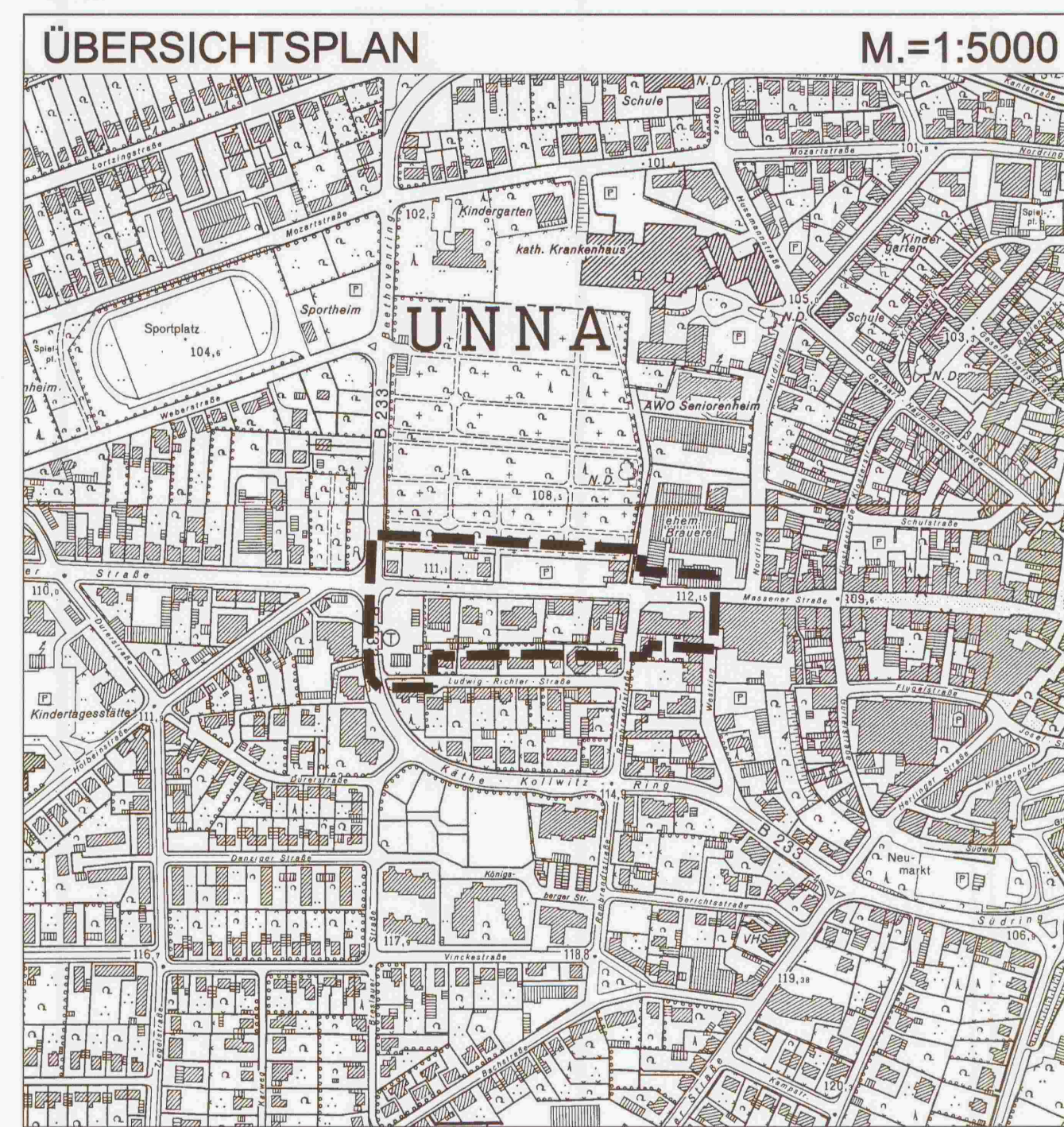
3. Garagen, Carports, Stellplätze, Abfalltonnenstellplätze
Reihengaragen sind nur bis zu einer Länge von 12 m zulässig; weitere angrenzende Stellplätze sind als begrünte Carports oder offene Stellplätze anzulegen.

4. Einfriedungen

Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken oder eingegründete Zäune zu verwenden. Die Hecken sind in einer Endhöhe von bis zu 180 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen.

Hinweise

1. Das Gebäude Massener Straße 52 ist in der Inventarisierung von 1977 als denkmalwertes Gebäude aufgeführt.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelwände, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Entdeckungsstelle 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 DSchG NW).
3. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muß, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaften funktionstüchtigen 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.
4. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb der Kontrollzone und im An- und Abflugsektor gem. § 12 LuftVG des Flughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabung, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.
5. Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit ihr abzustimmen.



STADT UNNA
BEBAUUNGSPLAN: UN 69A
"Westring/ Massener Str./ Rembrandtstr."
M.=1:1000