

UN 104 "Industriepark, 2. östliche Erweiterung"
 LT. RATSBECHLUSSE VOM 16.12.2004
 ABSCHLUSSBEKANNTMACHUNG 04.02.2005

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan UN 70-1, Änderung "Industriepark - östliche Erweiterung"

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

1. Stellplätze, Lagerplätze und Garagen dürfen nur auf den überbauten Flächen errichtet werden.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO nicht zulässig. Hierzu gehören insbesondere auch die sonst genehmigungsfähigen bebaulichen Anlagen nach § 12 BauO NW. Ausgenommen sind Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauVO, die der Ven- und Entsorgung dienen.
3. Die Gestaltung der Gebäude ist durch die straßenseitige Baugrenze vorgegeben, die vordere Gebäudesseite ist somit parallel zur Baugrenze zu errichten.
4. Bei Grundstücksbreiten $\geq 25,00m$ ist nur eine Zufahrt mit max. 6,00m Breite zulässig; max. dürfen pro Betrieb nur zwei Zufahrten mit max. 6,00m Breite je Zufahrt angelegt werden.
5. Gliederung der Gewerbegebiete und des Industriegebietes gem. § 1 (5) BauVO 1990

Vorbemerkung:
 Grundlage der Gliederungssystematik ist der RStGf. Das Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 "Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauplanung (Abstandsverbot)".
 Ein Teilauszug ist diesen Festsetzungen beigelegt.

FESTSETZUNGEN

Gebiet GI Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung
 In dem GI-Gebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:
 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Abstandsvertrages des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990.

Gebiet GE b2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
 In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauVO als GE b2 gegliederten Teil des Plangebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:
 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Abstandsvertrages des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990.

Gebiet GE b3 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
 In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauVO als GE b3 gegliederten Teilen des Plangebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:
 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandsvertrages des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 (Raumordnung).

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des KFZ-Handels zulässig.
 In dem Flächenbereich 40m parallel zur B1 ist ein Vorhaben (auch Werbeanlagen) nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers zulässig.

6. Grünanlagen

a) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen gem. §§ (1) 20 und 25a BauO.
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind als geschlossene Kulturen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung ist ein Bodenabstand von 1,20m und ein Pflanzabstand in der Reihe von 1,00m einzuhalten. Die Reihen sind gegeneinander zu versetzen. Je 100 m sind 3 Bäume in den mittleren Reihen anzupflanzen. Keine Pflanzart darf mit ihrem Einzelanteil zu mehr als 15% verwendet werden. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in Gruppen von 2-5 Stück.
 In Anlehnung an die für diesen Standort zutreffende häufige potentielle Pflanzengemeinschaft des mäßig feuchten Eichen - Buchenwaldes auf nährstoffreichen Lösslehmböden sind folgende Pflanzen zu verwenden:
 Bäume: Stieleiche, Harleiche, Vogelkirsche, Esche, Spitzahorn und Eberesche
 Qualität: Heister 2 x v.a.B. 150/175
 Sträucher: Hornahorn, Schalee, Haselnuß, Hartjäger, Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster und Holunder
 Qualität: Sträucher 2 x v.a.B. 60/100
 Vorhandene Gehölzbestände sind zu schützen, zu pflegen und in das Gesamtkonzept der Grünflächen aufzunehmen.

b) Die öffentlichen Flächen zwischen dem Straßengrenzenbereich der Erschließungsstraßen und den Baugrenzen der Gewerbegebiete und des Industriegebietes sind gem. § 9 (1) Nr. 20, 23 und 25 BauO landschaftsähnlich zu gestalten. Auf diesen Flächen dürfen keine Stellplätze und Lagerplätze errichtet werden. Diese Grünflächen dürfen lediglich durch die erforderlichen Zufahrten unterbrochen werden.

Die Flächen sind wie folgt zu gestalten:
 Bepflanzung mit Bäumen, Pflanzabstand 12m, Qualität: Hochstamm 3 x v.a.B. 18 - 25, Pflanzart: Stieleiche, Harleiche oder Esche. Auf 25% der Fläche sind Sträucher der vorgenannten Arten und Qualität in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, 75% der Fläche sind einzuziehen.
 Reifebaumgruppen 7 mit Kaskaden (Landschaftsrasen)

c) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt fachgerecht zu begrünen:
 Auf je 200 m² ist ein Laubbäum, Stieleiche, Esche, Harleiche, Vogelkirsche oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm oder Stammbruch 3 x v.a.B. zu pflanzen.
 Mindestens 40% der gesamten nicht überbaubaren Fläche ist mit einer standortgerechten Gehölzabgrenzung zu versehen.
 d) Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf öffentlichen Grünflächen folgendes festgesetzt:

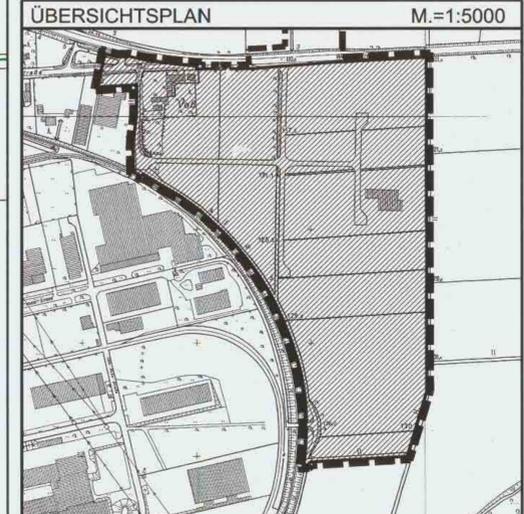
1. In den öffentlichen Grünflächen sind die natürlichen topographischen Gegebenheiten wie Hangarten, Hangrinnen mit ihren Besonderheiten im Relief, Wasserläufe, Müden und Hochwassersituationen, zu sichern.
2. Vorhandene Gehölzbestände sind zu schützen und zu pflegen und in das Gesamtkonzept der Grünflächen aufzunehmen.
3. Wasserläufe, Ordnung, Graben, Mäden und Feuchtbereiche sind naturnah auszubauen und mit standortgerechten Bepflanzungen zu begrünen.
4. Für heckenartige Einfriedigungen sind auszuwählen, nur Laubgehölze zulässig.
5. Mindestens 40% der wandförmigen Fassaden sind mit einer Gehölzfläche von mehr als 20m sind mit Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
6. Die vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Einzelbäume sind gem. der Baunutzungsverordnung der Stadt Unna in der jeweils gültigen Fassung zu schützen und zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z.B. Weibull und Eiblaume) - ausgenommen.
7. In dem Bereich der Schutzstreifen der Leitungstrassen dürfen keine stark wachsenden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUD NW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUGB

1. Baukörpergliederung:
 Anseherengrenze Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rückprung der Fassade um mindestens 0,5 m markieren.
2. Werbeanlagen:
 Werbeanlagen sind nur an der Götze der Längung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem oder leuchtendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.
 Erdständige Weg- und Hauswandschilder in den öffentlichen Grünflächen sind möglichst in Gruppen zusammenzufassen und dürfen die Einseitigkeit von 80x300m nicht überschreiten.
3. In den Gewerbegebieten und dem Industriegebiet sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen folgende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0m auch in Kombination zulässig:
 - Zäune und
 - lebende Hecken
 Der vor der Einfriedigung liegende Bereich ist von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig; außerdem sind sonstige Strauchgewölbe, Landschaftshecken und standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausnahmeweise können aus Immissionschutzgründen auch Mauer bis zu einer Höhe von 2,0m zugelassen werden.
 Um Regeln zu erfüllen und Zugänge im Bereich des Zu- und Abfahrverbotes auszuschließen, sind in dem Grenzbereich zwischen privaten Grundstücksflächen und Straßenflächen Einfriedigungen zu errichten.
4. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen:
 Für die Bepflanzung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflastersteinen und Betonpflaster sowie Betonrasenfläche zulässig.
5. Mülltonnen / Mülltrennungspunkte / Lagerplätze / Abfallbehälter sind mit einem festen Stützschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

HINWEISE

1. Bei Bodenöffnungen können Bodenentwässerungsröhren und/oder naturschutzrechtliche Bodenröhren, d. h. Mäusen, alle Gräben, Einzelröhren, aber auch Vertiefungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus archaischer (Ziel) entfernt werden. Die Entdeckung von Bodenentwässerungsröhren ist der Stadt Unna als Unnatürlicher Denkmalschutz und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ober, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsmeldung mindestens die Wertigkeit im unmittelbaren Umfeld zu enthalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dies nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist benachrichtigt, das Bodenkennnetz zu betragen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
2. Mit Bauarbeiten, die eine gewöhnliche Nutzung vorsehen, ist ein Freiflächenplanungsgutachten vorzulegen, das nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Genehmigung wird.
3. Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des An- und Abflussektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Dortmund-Wickede.
4. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den verkehrsbeeinträchtigten Grünflächen ist auf einen ausreichenden Schutzzustand von den Ven- und Entsorgungsbetrieben zu achten. In dem Bereich der Schutzstreifen dürfen keine stark wachsenden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
5. Im Bereich der Bahnanlagen ist darauf zu achten, daß auch langfristig die zu erhaltenden Freiräume für die Sicht auf die Bahntrasse erhalten bleiben.
6. Bei geplanten Werbeanlagen mit Fernwirkung ist das Landesstraßenbauamt Hagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.
7. Um vorzorgliche Grundwasserentziehungen auszuschließen, haben genehmigungspflichtige Maßnahmen die Vorbestandsbestände der Wasserschutzzone 3 zu beachten. Für bautechnische Maßnahmen am Grund ist die Richtlinie für Wassergewinnungsgebiete (RStWG) anzuwenden.
8. Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der B 1 wird bei der Errichtung von betriebsnotwendigen Wohnungen, die der B 1 zugewandt sind, empfohlen, für Aufenthaltsräume im Sinne des § 44 BauO NW besondere bautechnische Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) zu treffen. Hierzu müssen entsprechende Einzelentscheidungen und Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.



STADT UNNA
 BEBAUUNGSPLAN: UN 70
 "Industriepark Süd - östl. Erweiterung"
 1. Änderung
 M.=1:1000

**2. Änderung
 Lt. Ratsbeschluss vom 07.10.2010
 Abschlussbekanntmachung 26.10.2010**

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans UN 70, 1. Änderung, werden darüberhinaus folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unna Nr. 70 „Industriepark Süd - östliche Erweiterung“, 2. Änderung, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO Vergnügungsstätten (einschließlich Spielhallen) nicht zulässig.
 2. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Unna Nr. 70 „Industriepark Süd - östliche Erweiterung“, 1. Änderung, werden durch die 2. Änderung nicht berührt und haben weiterhin Bestand.
- Die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung bleiben unberührt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GI Industriegebiete
- GE b Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzungen)
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Strassenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- V Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
- Abgrenzung Unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- E Erhaltenswertes Gebäude

Rechtsgrundlage
 § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 866/SGV NW 2023).
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berechtigt am 16.01.1999 (BGBl. I S. 137) in Verbindung mit der 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).
 Planzeicherverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 86).
 Bauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 12.10.1990 (GVBl. NW, Nr. 64, S. 982).

Planunterlagen
 Die Planunterlagen entsprechen den genehmigten Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.
 Stand der Katasterdaten Nordrhein-Westfalen, Unna, den 25.04.2001.
 Kreisvermessungsbehörde

Erstellung des Planentwurfes
 Dieser Bebauungsplan und die dazu gehörende Begründung wurden vom Stadtländeramt Unna aufgestellt, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt worden.
 Unna, den 04.08.2004

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Öffentliche Auslegung, Anhörung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB erfolgen vom ... bis ...

Offentlegung
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Stellung durch den ASW der Stadt Unna am 11.03.2010 in der Zeit vom 11.03.2010 bis 11.03.2010 öffentlich ausgelegt gem. § 3(2) BauGB.
 Unna, den 11.03.2010

Bestandteile dieses Planes sind

1. 21 Textliche Festsetzungen
2. 21 Hinweise
3. 21 Gestaltliche Festsetzungen gem. Landesbauordnung NW
4. 21 Begründung gem. § 9(6) BauGB
5. 21 Eigentümerverzeichnis
6. 21 Sachverständigen Gutachten
7. 21 Begründungsplan

Aufstellungsbescheid
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASW der Stadt Unna am 07.10.2010 beschlossen.
 Unna, den 07.10.2010
 Der Bürgermeister: *Ulrich H. Winkler*

Bekanntmachung Aufstellungsbescheid
 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.10.2010.
 Unna, den 14.10.2010
 Der Bürgermeister: *Ulrich H. Winkler*

Satzungsbescheid
 Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 11.03.2010 in der Sitzung beschlossen.
 Unna, den 11.03.2010
 Der Bürgermeister: *Ulrich H. Winkler*

Bekanntmachung Satzungsbescheid
 Der Satzungsbescheid zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 11.03.2010 öffentlich bekanntgemacht worden.
 Unna, den 11.03.2010
 Der Bürgermeister: *Ulrich H. Winkler*