



**Textliche Festsetzungen**

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

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO  
Oberhalb des Erdgeschosses ist Einzelhandel gem. § 1 (7) BauNVO unzulässig, ausgenommen hiervon sind dem Einzelhandel dienende Büroflächen.  
In den festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten wie Bordelle, Sexkios, Peepshows, Diskotheken und Spielhallen gem. § 6 (3) i.V.m. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

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

2.1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen  
Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Innerhalb des Straßenraumes sind:  
- an der nördlichen Begrenzungslinie der Viktoriastraße insgesamt 14 Bäume,  
- an der südlichen Begrenzungslinie der Viktoriastraße insgesamt 16 Bäume,  
- auf der Mittelinsel des Kreisel 1 Baum,  
- entlang der Friedrich-Ebert-Straße an der nördlichen Begrenzungslinie 3 Bäume, an der südlichen Begrenzungslinie 2 Bäume zu pflanzen,  
- entlang der Kantstraße auf der westlichen und östlichen Seite jeweils 1 Baum zu pflanzen.  
Es sind Bäume in der Qualität Hochstamm, 3xv, StH 18-20 cm zu verwenden. Die vorgesehenen Standorte sind als Hinweis im Plan gekennzeichnet.

3.2 Private Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenschotter oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Andere Befestigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn das abfließende Regenwasser durch andere technische Einrichtungen versickert oder in die Gartenflächen auf dem Grundstück abgeleitet wird.

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

4.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand  $\Delta$  sowie der Lärmschutzwall mit straßenseitiger Stützwand  $\Delta$  ist mit einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Fahrbahn der Viktoriastraße zu errichten. Ausnahmsweise kann in Teilbereichen auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet werden, wenn durch andere Gebäude der entsprechende Schallschutz gewährleistet wird.

4.2 In den im Plan gekennzeichneten Fassaden sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen vorgeschrieben, die durch die Lärmschutzwand und/oder die Baukörperstellung nicht ausreichend geschützt sind.  
Für die Fassaden mit der Kennzeichnung -- 1 -- sind für Büroräume Schallschutzfenster der Klasse 2, sowie für Wohn- und Schlafräume Schallschutzfenster der Klasse 2 zu verwenden.  
Für die Fassaden mit der Kennzeichnung -- 2 -- sind für Büroräume Schallschutzfenster der Klasse 2, sowie für Wohn- und Schlafräume Schallschutzfenster der Klasse 3 zu verwenden.  
Für die Fassaden mit der Kennzeichnung -- 3 -- sind für Wohn- und Schlafräume Schallschutzfenster der Klasse 1 zu verwenden.  
Für die Fassaden mit der Kennzeichnung -- 4 -- sind für Büroräume Schallschutzfenster der Klasse 2, sowie für Wohnräume Schallschutzfenster der Klasse 3 zu verwenden.  
Für die Fassaden mit der Kennzeichnung -- 5 -- sind für Schlafräume Schallschutzfenster der Klasse 3 zu verwenden.  
Für die Fassaden mit der Kennzeichnung -- 6 -- sind für Schlafräume Schallschutzfenster der Klasse 2 zu verwenden.

An senkrecht zum Straßenverlauf orientierten Fassaden sind die erforderlichen Schallschutzfenster jeweils um eine Klasse reduziert. Die detailliert ermittelten Beurteilungspegel für einzelne Immissionspunkte sind dem Schallgutachten der Peutz Consult GmbH vom 12.10.1999 zu entnehmen.

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

**Hinweise**

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Unna und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Der Planbereich liegt innerhalb des An- und Abflugsektors für den Instrumentenflugbetrieb des Verkehrsflughafens Dortmund-Wickede. Bei Baugenehmigungen von Gebäuden mit einer Höhe = 183,75 m über NN ist eine lufttechnische Zustimmung einzuholen.

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO) siehe textl. Fests. Nr. 1

**2. Fläche für Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung
- Zweckbestimmung Post

**3. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

- II - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,0 Geschossflächenzahl
- TH max: 9,5 m Traufhöhe als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- offene Bauweise

**5. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

- MV Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
- F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)

**6. 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)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.2

**7. Hinweise**

- Baumerhalt
- Baumpflanzung

**8. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB**

- Denkmal

**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) berichtigt 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, 479).

Planzeichenverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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: 5/2000  
Unna, den 09.03.2001

gez. Ross  
Kreisvermessungsdirektor

**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 23.04.2001

gez. Leipski

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die öffentliche Unterrichtung, Anhörung und Erörterung gem. § 3(1) BauGB erfolgte in einer Bürgerversammlung am 13.09.2000  
Unna, den 20.04.2001

gez. Weidner  
Der Bürgermeister

**Offenlegung**  
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat nach Billigung durch den ASE der Stadt Unna am 14.02.2001 in der Zeit vom 12.03.2001 bis 12.04.2001 öffentlich ausgelegen gem. § 3(2) BauGB.  
Unna, den 20.04.2001

gez. Weidner  
Der Bürgermeister

**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. Begründungsplan

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom ASE der Stadt Unna am 16.08.2000 beschlossen.  
Unna, den 20.04.2001

gez. Weidner  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss**  
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.09.2000  
Unna, den 20.04.2001

gez. Weidner  
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Unna hat gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 20.09.2001 als Satzung beschlossen.  
Unna, den 24.10.2001

gez. Weidner  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung Satzungsbeschluss**  
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 10(3) BauGB am 15.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Unna, den 24.10.2001

gez. Weidner  
Der Bürgermeister



**STADT UNNA**  
BEBAUUNGSPLAN: UN 73 c  
"Innenstadt Nord -  
Verlängerung Viktoriastraße"