

### III. Textliche Festsetzungen / A Plaungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5-10 BauNVO)
  - 1.1 Im **allgemeinen Wohngebiet** sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanes.
  - 1.2 Das mit WA 1 bezeichnete Baugebiet ist den Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorbehalten. Dabei darf eine maximale Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
In dem mit WA 1 bezeichneten Baugebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m ab Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.  
In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 bezeichneten Baugebieten ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m ab Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.  
Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) darf in den mit WA 1 bis 4 bezeichneten Baugebietendie Höhe von 0,50 m bezogen auf die Erschließungsstraße nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil liegt in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstückes mit der angrenzenden Verkehrsfläche.
3. **Flächen für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)
  - 3.1 Garagen und Carports i. S. d. §12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.
  - 3.2 Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO müssen - sofern diese zulässig sind - von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsfläche und/oder zu öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längs- und Rückseite einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
4. **Bindungen und Auflagen für Bepflanzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a, b BauGB)
  - 4.1 Entlang der Bahnhofstraße sind bis zur Einmündung der Erschließungsstraße "Planstraße" im Abstand von 9,00 m Bäume I. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, sobald die vorhandenen Bäume ihren erhaltenswerten Charakter verlieren sollten.
  - 4.2 Entlang der Planstraße sind hochstämmige bodenständige Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen.
  - 4.3 Auf öffentlichen Grünflächen sind hochstämmige bodenständige Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
  - 4.4 Je angefangener zusammenhängender 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
  - 4.5 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen Bäumen zu ersetzen.

Pflanzliste  
Bäume I. Ordnung  
(Qualität: mind. Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, m DB, 18-20, durchgehender Leitbetrieb)  
Tilia Cordata in Sorten (Linde)

Bäume II. Ordnung/Sträucher  
(Qualität: mind. Hochstamm, 3 xv. bzw. 4x v., aus extra weitem Stand, m. DB, 16-18, durchgehender Leitbetrieb)  
Acer platanoides "Cleveland" (Spitzahorn)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus "Frans Fontaine" (Säulen-Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Unzulässig sind großkronige Bäume im Allgemeinen und Nadelgehölze wie Abies (Tanne), Araucaria (Araucarie), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Thuja (Lebensbaum), Picea (Kiefer), Taxus (Eibe).

Allgemein gilt für die Standortvorbereitung und die Pflanzung:  
Beachtung der von der FLL herausgegebenen Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, Ausgabe 2005; Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, Ausgabe 2004.

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Unterhaltungstreifen Gewässer**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
In den Bereichen der mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Gebäude und Fundamente errichtet sowie tiefwurzelnde Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
6. **Lärmschutzbereich**  
Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) der geplanten Wohnbebauung sind so auszuführen, dass sie als Mindestanforderung die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, November 1989 (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), erf. R´w,res 35 db) aufweisen.
7. **Bodenschutz / Zulässigkeit von Vorhaben**  
Bodenluftmessungen haben ergeben, dass der Boden aufgrund von anthropogenen Auffüllungen erhöhte und damit kritische Konzentrationen von Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) aufweist (vgl. Fachgutachten des Büros Firchow & Melchers, Geologen GbR vom 20.07.2012 und 21.08.2012, Lünen). Es wird allerdings kein Sanierungsplan aufgestellt, da zum jetzigen Zeitpunkt Art und Umfang der erforderlichen Sanierung nicht abzuschätzen sind. Daher muss einzelfallbezogen ein Sanierungs- / Sicherungskonzept erstellt werden. Das heißt, dass im gekennzeichneten Bereich bauliche Nutzungen nur zulässig sind, wenn ein mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Wasser und Boden, abgestimmtes Sanierungs-/Sicherungskonzept im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt wird. Das von einem Sachverständigen zu erarbeitende Sanierungs- / Sicherungskonzept muss gebäude- und anlagenbezogene Gassicherungsmaßnahmen hinreichend aufzeigen, um gesundheitliche Risiken ausschließen zu können. Dabei muss auch die CO<sub>2</sub> - Migration in Nachbarflächen ausgeschlossen werden. Es muss sichergestellt sein, dass entsprechende Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen nach entsprechendem Stand der Technik durchgeführt werden.

### B Baugestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

1. **Stellung der baulichen Anlagen**  
In dem mit WA 4 bezeichneten Baugebiet ist nur die in der Planzeichnung festgesetzte Hauptfirstrichtung zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptkörpers gleichzusetzen.
2. **Dachform/Dacheindeckung**  
In den mit WA 1 und 3 bezeichneten Baugebieten wird keine Dachform und keine Dachneigung festgesetzt.  
In dem mit WA 2 bezeichneten Baugebiet wird eine Dachneigung von 25° bis 47° festgesetzt. Alle damit möglichen Dachformen sind zulässig.  
In dem mit WA 4 bezeichneten Baugebiet sind die Dächer als Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer (Dachneigungen 25° bis 47°) auszubilden.
3. **Einfriedungen**  
In dem mit WA 2 bezeichneten Baugebiet sind Einfriedungen entlang der privaten Wohnwege bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Weitere Bestimmungen richten sich nach § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NRW.