Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Gemäß § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO sind entsprechend des Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in der Fassung vom 02.04.1998 (SMBl. NW 283) nach der Abstandsliste (S. 749-761) in den GE- Gebieten Betriebe nach den Abstandsklassen I bis VII nach folgender Gliederung nicht zugelassen:

   In den mit GE1, GE2 und GE 10 bezeichneten Bereichen sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen.
   In den mit GE 3 - 6, GE 9 und GE 11 bezeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI mit der lfd. Nr. der Betriebsart 1 - 191 nicht zugelassen.
   In den mit GE 7 bezeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I - V mit der lfd. Nr. der Betriebsart 1 - 153 nicht zugelassen.
   In den mit GE 8 bezeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I - IV mit der lfd. Nr. der Betriebsart 1 - 78 nicht zugelassen.

2. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in den GE- Gebieten ausnahmsweise die unter den lfd. Nummern
   - 154 - 191, Abstandsklasse VI, - Bereiche GE 3 – 6, GE 9 und GE 11
   - 079 - 153, Abstandsklasse V, - Bereiche GE 7
   - 037 - 078, Abstandsklasse IV, - Bereiche GE 8

   der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

3. In den Gewerbegebieten (GE 1 - GE 11) sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
   Ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe des Kfz-Handels sowie solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und bei denen die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Geschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet (< 50%) ist.
   Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind angemessene Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt der Änderung im Plangebiet zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig.
   Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

4. In dem mit GE 1 bezeichneten Bereich sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Fachmarkt Tapeten und Bodenbeläge, ca. 900 qm VK) ausnahmsweise zulässig. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 1.000 qm nicht überschreiten.
   Folgende Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik sind zulässig:
   WB 72 - 76 (Anstrichfarben, Klebstoffe, Lacke und Lackfarben, Tapeten)

   Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

5. In dem mit GE 4 bezeichneten Bereich sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Leuchtenfachmarkt, ca. 700 qm VK) ausnahmsweise zulässig. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 800 qm nicht überschreiten.
   Folgende Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik sind zulässig:
   WB 393, 394 (Leuchten und Lampen)

   Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

6. In dem mit GE 9 bezeichneten Bereich sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Getränkemarkt, 455 qm VK) ausnahmsweise zulässig. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 500 qm nicht überschreiten.
   Folgende Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik sind zulässig:
   WB 10, 11 (Weine, Spirituosen, Biere, alkoholfreie Getränke)

   Randsortimente (Aktionswaren) sind auf max. 5% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

7. In dem mit GE 11 bezeichneten Bereich sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Küchenstudio, 450 qm VK) ausnahmsweise zulässig. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 550 qm nicht überschreiten.
   Folgende Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik sind zulässig:
   WB 493, 4945, 4950, 67 (Küchenmöbel,Elektrogeräte)

   Randsortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

8. In den Gewerbegebieten (GE 1 bis GE 11) sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

9. Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zugelassen sind.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
gem. § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

10. Anlagen oder Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L654 ansprechen können, sind nicht zulässig.

11. In den mit GE 3 - GE 5 und GE 11 bezeichneten Bereichen sind, zwischen der Verkehrsfläche der Brambauer Straße und der rückwärtigen Baugrenze, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO gem. § 12 (6) BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

12. Die bereits bepflanzten Grünflächen sind zu erhalten.

13. Die privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind mit standortgerechten, heimischen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, z.B. Vogelbeere / Sorbus aucuparia, Sal-Weide / Slix caprea, Holunder / Sambucusnigra, Haselnuss / Corylus avellana, Weißdorn / Crataegus monogyna, Schneeball / Viburnum lantana, Kornelkirsche / Cornus mas, Heckenrose/ Rosa canina.

14. Die Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entlang der Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün) sind mit Rasen einzusäen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

Zusatz:
Die textlichen Festsetzungen beziehen sich, soweit sie nicht explizit auf bestimmte Bauflächen beschränkt sind, auf das gesamte Plangebiet.

Hinweise

Sichtdreiecke
Im Bereich der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen (z. B. Zäune, Hecken, Sträucher etc.) über 0,7 m nicht zulässig.

Freie Strecke
Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind die Grundstücke gegen die freie Strecke der L 654 vor Baubeginn der Hochbauten lückenlos einzufriedigen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Entdeckungen kulturgeschichtlicher Bodenfunde (z. B. Mauern, Gräben, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die auf derartige Funde hinweisen) sind der Stadt Lünen -Untere Denkmalbehörde- oder dem Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Altlastenverdacht
Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und / oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen sowie den Umfang der notwendigen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Wiederverwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

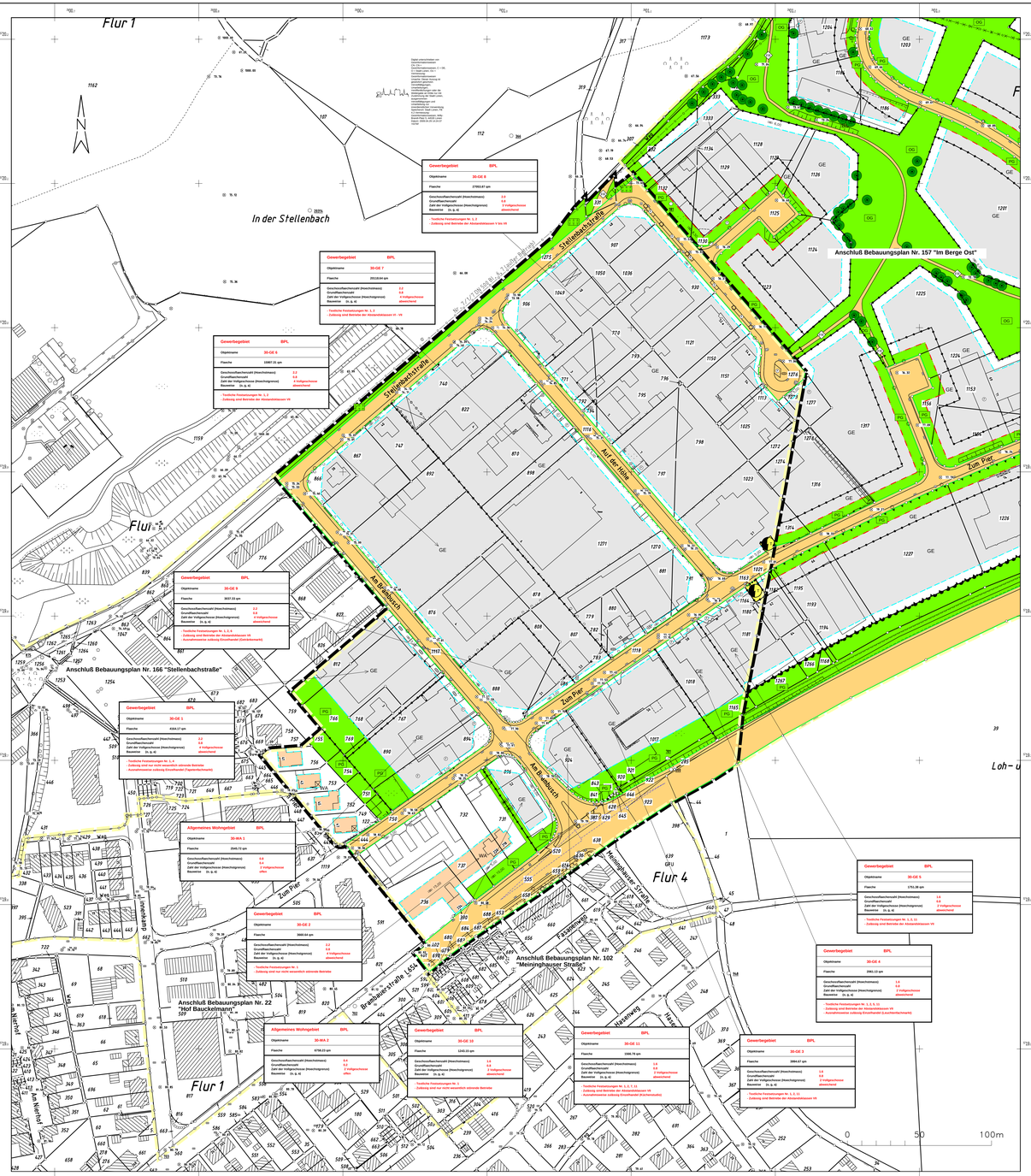
Im Bereich der Flurstücke 740, 747, 822, 867 und des nördlichen Drittels der Flurstücke 870 und 892 ist eine gutachterliche Begleitung von Erd- und Aushubarbeiten sowie eine vorlaufende Beteiligung der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, bei Baumaßnahmen obligatorisch.

Auf Grund der gemäß Kartenangaben geringen Grundwasserflurabstände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwertung von Recyclingbaustoffen zur Herstellung von Trag- und Gründungsschichten nicht zulässig.

Bergschaden
Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der DSK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Technische Hinweise
Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.

Die Versorgungsleitungen wurden digitalisiert. Für die 100 % Vollständigkeit und Lagegenauigkeit der Leitungen kann keine Garantie übernommen werden.



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2-§11 BauNVO)

- WS – Kleinsiedlungsgebiet
- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- WB – Besonderes Wohngebiet
- MD – Dorfgebiet
- MI – Mischgebiet
- MK – Kerngebiet
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet
- SO – Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 bis §21a BauNVO)

- 0.4 – Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO
- (1.0) – Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- (0.8) – Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO
- 3.0 – Baumassenzahl (BMZ) - §21 BauNVO
- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) – Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- III-V – Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH = max – Höchstgrenze der Firsthöhe
- TH = max – Höchstgrenze der Traufhöhe
  Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche.
  Maximale Höhe baulicher Anlagen über Straßenniveau

Bauweise,Baulinie-Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §22 und §23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH – Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g – Geschlossene Bauweise
- g1 – Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- a – Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentl. Verwaltungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen
(§9 Abs.1 Nr.10, 17 und 24 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- Fläche für Aufschüttungen

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -
- P – Parkfläche (öffentlich)
- Fußgängerbereich
- Radweg
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Wohnweg privat
- Fahrbahnbegrenzungen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Pumpwerk
- Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Umformerstation

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)

- GG – Öffentliche Grünfläche
- PG – Private Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Verkehrsgrün
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Spielplatz
  A - Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
  B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder
  C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
  Ausgenommen sind Robinson-, Abenteuerspiel- und Bolzplätze

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzung Bäume
- Anpflanzung Sträucher
- Anpflanzung sonstige Bepflanzungen
- Erhaltung Bäume
- Erhaltung Sträucher
- Erhaltung sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- St – Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Ga – Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- GGa – Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des Änderungsbereiches
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Wasserfläche (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Wasserrückhaltebecken (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- Abbruch von Gebäuden

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW)

- FD – Flachdach
- Firstrichtung
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- PD – Pultdach
- min z.B.38 Grad – Dachneigung
  Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen.

Kennzeichnungen
(§9 Abs.5 Nr.1 und 2 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs.6 und §172 Abs.1 BauGB)

- Versorgungsleitung Gas unterirdisch
- Hauptabwasserleitung unterirdisch
- Angrenzender Bebauungsplan
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- LB – geschützter Landschaftsbestandteil
- ND – Naturdenkmal

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986.

Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218, ber. S. 982), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S. 687), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S. 622), in Kraft getreten am 01.06.2000.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am _____ gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Lünen, _____	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am _____ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Lünen, _____
Der Bürgermeister i.V.	Der Bürgermeister i.V.
Beigeordneter	Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Ratsherr/frau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Lünen, _____ Abteilung Vermessung
Bürgermeister	Städt. Verm.Rat

Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

1. Ausfertigung

Bebauungsplan
Nr. 30

"Im Berge"

5. Änderung

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 15.01.2004.

Maßstab 1:1000