Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die für eine zukünftige Gewerbenutzung zu erschließenden Teilflächen mit den im Bebauungsplan angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln L w (IFBS) belegt. Auf den jeweiligen Teilflächen sind Betriebe und Anlagen nur dann zulässig, wenn die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

   In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen des GI-Gebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

   - GI 1:
     70 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts
   - GI 2, GI 3 und GI 5:
     66 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts
   - GI 4:
     64 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts

   Vor Realisierung eines Einzelvorhabens ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschimmissions-Prognose nach TA-Lärm der Nachweis zu erbringen, dass der für die jeweilige Teilfläche höchstzulässige flächenbezogene Schallleistungspegel eingehalten wird. Weiterhin ist durch eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 nachzuweisen, dass die in den Tabellen in der Begründung angegebenen Immissionspegel Anteile L in dB(A) der jeweiligen Flächen an allen im Bebauungsplangebiet gekennzeichneten Referenz- Aufpunkten eingehalten werden. Dabei ist, neben den Anlagengeräuschen auf den Betriebsgrundstücken, der den jeweiligen Anlagen zuzuordnende Kfz- Verkehr auf den Erschließungsstraßen mit einzubeziehen.
   Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie die Immissionspegel-Anteile entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen.

2. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der Hochspannungsleitung nur Bauwerke mit einer max. Höhe von 64,00 m über NN zulässig. Bei Neuaufforstungen sind nur niedrigwachsende Gehölze bis zu 3,5 m Endhöhe zulässig. Zu den Leiterseilen ist ein Abstand von min. 3,0 m einzuhalten.

3. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen.

4. Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als Ausnahme zulässig.

5. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke in den GI- Gebieten unzulässig.

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6. Als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

7. In den mit GI 1, GI 2 und GI 3 bezeichneten Bereichen wird die Gebäudehöhe mit max. 12,5m über der vor dem Grundstück befindlichen Straßenkrone (geplante Erschließungsstraße) festgesetzt

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB sind gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugleich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

8. Auf den privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Baum und Strauchbewuchs zu erhalten. Nicht bepflanzte Bereiche sind, mit Ausnahme der Schutzstreifenbereiche zu 100 % dicht mit Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen.

9. Die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind zu 70 % mit Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Zufahrten sind nur auf den verbleibenden 30 % zulässig.

10. Bei Stellplatzanlagen auf den Betriebsgrundstücken ist pro 6 Stellplätze ein großkroniger Baum entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen.

11. Gemäß. § 178 BauGB sind die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen im Zuge der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

12. Bereits gepflanzte bzw. neuzupflanzende Bäume und Sträucher auf den privaten Grünflächen sind gem. § 9 Absatz . 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21

13. Die mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind zugunsten der Leitungsträger belastet.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr 3 BauGB

14. Die in dem Sanierungskonzept der Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse mbH vorgeschlagenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen für die gewerblich / industriell wie auch Grün- und Waldflächen sind durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen ist mit dem Kreis Unna Fachbereich Natur und Umwelt abzustimmen.

15. Eine Freizeit-, Spiel- und Gartennutzung auf unbebauten Freiflächen ist ausgeschlossen.

16. Eine gezielte Versickerung gefassten Niederschlagswassers über Rigolen, Teiche u. ä. ist aus Vorsorgegründen zum Schutz des Grundwassers unzulässig. In den nicht versiegelten Bereichen z. B. Grünflächen wird die natürliche Grundwasserneubildung aber nicht behindert.

Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauONRW

17. Unbebaute Flächen
Die auf den gewerblichen Baugrundstücken unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lager- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden, mit einer Gras-Kräuter-Mischung einzusäen.

Grünordnungsplanerische Festsetzungen

Für private Grünflächen i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 8,9,10

Pflanzenliste

Für die privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Qualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 60- 100 cm, ohne Ballen
Qualität der Heister: 2 x verpflanzt, 125- 150 cm, ohne Ballen

150 Stück Hainbuche (Carpinus betulus), Heister
150 Stück Feldahorn (Acer campestre), Heister
150 Stück Eberesche (Sorbus aucuparia), Heister
265 Stück Hundsrose (Rosa canina)
265 Stück Wolfsdorn (Crataegus monogyna)
265 Stück Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
265 Stück Schlehe (Prunus spinosa)
265 Stück Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
265 Stück Hasel (Corylus avellana)
265 Stück Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Für die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraße:
Qualität der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18- 20 cm, mit Drahtballen
Qualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 60- 100 cm, ohne Ballen

32 Stück im Abstand von 15 m, Winterlinde (Tilia cordata)
185 Stück Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
185 Stück Schlehe (Prunus spinosa)
185 Stück Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
185 Stück Hundsrose (Rosa canina)
185 Stück Hasel (Corylus avellana)
185 Stück Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Für die Bäume in Stellplatzanlagen:
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballen

Spitzahorn (Acer platanoides)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Hinweise

Die Versorgungsleitungen wurden digitalisiert. Für die 100% Vollständigkeit und Lage der Leitungen kann keine Garantie übernommen werden.
Bei Freilegung von Leitungen sind die Versorgungsträger unbedingt zu benachrichtigen.

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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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.

In unmittelbarer Nähe von 110-kV Leitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich.
Bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach voheriger Zustimmung der DB Energie errichet werden.

Die Kreisverwaltung Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden) ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder Nutzungsänderungen im Plangebiet, zu beteiligen.

Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.

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
- 9.0 — 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 77.00 — Höchstgrenze der Firsthöhe
- TH = max 77.00 — 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
- a — Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- + — Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Fläche für den Gemeinbedarf
- S — Schule
- K — Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- So — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sp — Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- P — Post
- F — Feuerwehr
- Ge — Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Ku — Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- V — 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
- P — Pumpwerk
- Umspannwerk
- Gas
- A — Abwasser
- Abfall

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

- ÖG — Öffentliche Grünflächen
- PG — Private Grünflächen
- 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 gegebenenfalls auch äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden erforderlich sind
  Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

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

- Versorgungsleitung Elektrisch unterirdisch
- Hauptabwasserleitung unterirdisch
- Bahnstromleitung 110kV
- Schutzstreifen
- 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 Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1966.

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).

Feststellungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Bau O 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, Umwelt und Verkehr hat am _____ gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Lünen, _____ Der Bürgermeister I.V. Beigeordneter	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. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Ratsherr/frau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Die Planuntertage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Lünen, _____ Abteilung Vermessung Stadt. Verm.Rat

Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

1. Ausfertigung

Bebauungsplan
Nr. 159

"Brunnenstrasse"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 16.09.2003.

Maßstab 1:1000