

Textliche Festsetzungen

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

- Gem. § 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 im unmittelbaren und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen.
- Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO entsprechend den besonderen Eigenschaften der Gebiete gegliedert. In den mit GE1, GE2 und GE3 bezeichneten Bereichen sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. In dem mit GE4 bezeichneten Bereich sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel einen Wert von 52 dB(A) tagüber und 37 dB(A) nachts nicht überschreiten. In den mit GE5 und GE6 bezeichneten Bereichen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel einen Wert von 57 dB(A) tagüber und 42 dB(A) nachts nicht überschreiten. In den mit GE7 und GE8 bezeichneten Bereichen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel einen Wert von 62 dB(A) tagüber und 47 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Die Einhaltung der Werte ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schalleistung ist die überbaute Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO heranzuziehen. Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegenmaßnahmen (z.B. Lärmminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallschallausbreitung bedingt wird. Die Behinderung der freien Schallschallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel mindestens ausgleichen. Maßgeblich ist die nächst anliegende Wohnbebauung (W), die südlich der Lippe vorhandenen Streusiedlung (MD) und die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung (MI).

- In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Verfügungsgestaltung) nicht zulässig.

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass auch Gebäude über 50 Meter Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- In dem mit GE1 bezeichneten Bereich wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 66,00 m über NN festgesetzt.
- In dem mit GE4 bezeichneten Bereich wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 64,50 m über NN festgesetzt.
- In dem mit GE5 bezeichneten Bereich wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 65,00 m über NN festgesetzt.
- In dem mit GE6 und GE8 bezeichneten Bereichen wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 61,00 m über NN festgesetzt.

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich-kategorisch (im Sinne des BauGB)

- Die öffentlichen Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Begrünung und Gestaltungsmaßnahmen auf dem privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit den Festsetzungen der Grünordnung abzustimmen. Planungen sind gemäß dem landschaftsplanerischen Begleitplan vorzunehmen.
- Für die Realisierung der Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen wird gemäß § 178 BauGB eine Frist von einem Jahr nach Baufertigstellung (Bauaktenabnahme) festgesetzt.

11. Bereits gepflanzte bzw. neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Ausgereifte Bäume und Sträucher sind nachzuformen. Die Qualität der Nachpflanzungen hat den Festsetzungen der Grünordnung zu entsprechen.

Sonstige Festsetzungen

- Die mit GE1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, die mit GE2 bezeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsgräber zu belasten. Die mit GE3 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Festsetzungen Grünordnung

(zu den textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11)

Die mit A bezeichnete Fläche wird der sukzessiven Entwicklung überlassen mit dem Entwicklungsziel Gebüsch.

Die mit B bezeichnete Fläche wird mit standortgerechten Gräsern und Kräutern eingesät und zu einer einschränkten Wiese entwickelt.

Auf der mit C bezeichneten Fläche sind 18 Bäume unter Verwendung der aufgeführten Arten zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Unterpflanzung erfolgt mit Sträuchern der Pflanzliste. Entwicklungsziel ist ein Feingehölz.

Baumart:
(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm)
Buche - Fagus sylvatica
Eiche - Quercus robur
Eiche - Quercus petraea
Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Stieleiche - Quercus robur

Auf der mit D bezeichneten Fläche sind 8 Bäume der folgenden Art zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Unterpflanzung erfolgt zwingend mit Sträuchern der Pflanzliste. Entwicklungsziel ist eine Baumhecke.

Baumart:
(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm)
Eiche - Quercus robur

Auf der mit E bezeichneten Fläche ist die vorhandene Pflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste zu vergrößern. Entwicklungsziel ist ein Gebüsch.

Auf der mit F bezeichneten Fläche sind Sträucher unter Verwendung der Arten aus der Pflanzliste anzulegen. Entwicklungsziel ist eine Verkleidung der vorhandenen Baumhecke.

Auf der mit G bezeichneten Fläche sind 16 Bäume im Straßenraum in mind. 6 qm große, offene Baumreihen zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

Baumart:
(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm)
Eiche - Quercus robur

Auf der mit H bezeichneten Fläche ist eine zweireihige Pflanzung unter Verwendung der Sträucher der Pflanzliste und der folgenden Baumarten anzulegen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt 6 m. Entwicklungsziel ist eine Baumhecke.

Baumart:
(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm)
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Buche - Fagus sylvatica
Stieleiche - Quercus robur
Vogelkirsche - Prunus avium

Liste der zu verwendenden Straucharten (Pflanzliste)
(Qualität: verpflanzte Sträucher, 100-150 cm)
Gemeiner Haselgrün - Cornus sanguinea
Häsel - Corylus avellana
Holunder - Sambucus nigra
Pfaffenhütchen - Eonymus europaeus (nicht für H)
Rose - Rosa canina (nicht für H)
Weissdorn - Crataegus monogyna (nicht für H)

Hinweise

Zur Verfüllung des Mühlengraben und zur Geländemodellierung im südlichen Geländeteil sind wegen der Einträge im Grundwassererschwingungsbereich ausschließlich unbelastete geeignete Materialien der Zonierungszone 2 der Landesbergbaubehörde (LAG) zu verwenden. In nicht grundwassergefährdeten Bereichen ist eine Wiederverwendung von Abbruchmaterialien nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde möglich. Die jeweiligen Untersuchungsberichte sind vor dem Wiederaufbau vorzulegen. Sämtliche Wiederverwendungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit dem Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Una abzustimmen und durch einen Gutachter zu dokumentieren.

Entdeckungen kulturgeschichtlicher Bodendenkmale (z.B. Mauern, Gräben, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die auf derartige Funde hinweisen) sind der Stadt Lünen - Untere Denkmalschutzbehörde - oder dem Museum für Archäologie und Bodendenkmale, Außenstelle Ope anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vom 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).

Wenden bei den bearbeiteten Boden- oder Grundwassererschwingungsbereichen angefragten und/oder genehmigten Aufträgen festgesetzt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Una ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen sowie den Umfang der notwendigen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Una. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiederaufbau geeignet ist oder einer anderen Wiederverwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das Plangebiet kann bergbauinduzierten Auswirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBodMG) mit der DOK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

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 §16 bis §21 BauNVO)

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

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

0.4	Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO
(1.0)	Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
(GZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO
(BZ)	Baureisenzahl (BMZ) - §21 BauNVO
III	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
III.V	Zwangs vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
III.VI	Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
Fl	Höchstgrenze der Firsthöhe
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe

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

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise
- 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
▲	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
▲	Offenl. Veranstaltungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen (§9 Abs.1 Nr.10, 11 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 freizuhaltenen Schutzflächen

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

—	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
—	Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
—	Parkfläche (öffentlich)
—	Fußgängerbereich
—	Radweg
—	Fußweg
—	Fuß- und Radweg
—	sonstiger Weg privat
—	Fahrbahnbegrenzung
—	Einfahrt
—	Einfahrtbereich
—	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 Abfaltungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

—	Versorgungsfläche
—	Trafostation
—	Umspannwerk
—	Gas
—	Abwasser
—	Abfall

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

—	Öffentliche Grünfläche
—	Private Grünfläche
—	Parkanlage
—	Friedhof
—	Dauerkleingartenanlage
—	Spielplatz
—	Spielplatz
—	A - Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
—	B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder
—	C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
—	Ausgeräumten als Rollstuhl-, Abenteuer- und Bolzplätze
—	Verkehrsgrün
—	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
—	Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
—	Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
—	Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
—	Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
—	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Wassersfläche (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§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. §9 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NRW)

FO	Flachdach
SO	Firstdach
SD	Satteldach
WO	Walmdach
FD	Fachdach
m=0,30 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 denen die Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder gegen äußere Einwirkungen oder gegen besondere Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
—	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau ungehindert oder für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.4 und §172 Abs.1 BauGB)

—	Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen
—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
—	Sanierungsgebietsgrenze / Umlegungsgebietsgrenze
—	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
—	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
—	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

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

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1996.
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 155a - § 155c BauGB vom 06.04.1996.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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, 1999 I S. 137),
- der Bauordnungsverordnung (BauO NRW) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Ersetzung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Planungsänderungsverordnung 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, Umwelt und Verkehr hat am ... gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. ...)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am ... gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. ...)
Der Bürgermeister i.V. ...	Der Bürgermeister i.V. ...
Beigeordneter	Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

SachbearbeiterIn: ...
Bürgermeister Rathsherrn SchriftführerIn: ...

Der Satzungsbeschluss vom ... ist gemäß § 10 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planungsänderungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3).

Bürgermeister: ...
Städt. Verm.Rat: ...

Rechtskraft: ...

Stadt Lünen

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 168, Teil B

"Westfalia"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 23.10.2001.

Maßstab 1:1000