

Textliche Festsetzungen

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

1. In dem Sondergebiet SO gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist ausschließlich großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Discountcenter) zulässig. Entsprechend der Abgrenzung der Sortimente für SGA-Märkte gemäß Pkt. 2.2.5 des gem. Flurdenkmalplans vom 7.5.1996 Ansetzung von Einzelhandelsbetriebsstellen (MfL NW 1996 S.822) und dem Warenverzeichnis für die Warenwirtschaftsstatistik (WV), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) wird folgende Sortimentsabgrenzung festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche darf hierbei eine Größe von insgesamt 1.200 qm nicht überschreiten.

Tabelle: Sortimentsabgrenzung

WB Nr. Kernsortiment (Lebensmittel) max. Verkaufsfläche (qm)

WB 00-10, 12-13, 960 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte, Teelkaffee, Fleischwaren, Gemüse und Tiermehl) max. 700 qm
WB 11 Getränke max. 100 qm
WB 12-13 Kaffee- und Backshop max. 150 qm
WB 15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika max. 50 qm
WB 66 Nichtelektrische Haushaltswaren 100 qm

Verkaufsfläche Kernsortiment (Lebensmittel) gesamt: 1.100 qm

Zentrenrelevantes Sortiment

WB 19-20 Haus- und Heimtextilien max. 20 qm
WB 22-30, 360-366 Bekleidung (auch Sportbekleidung) max. 20 qm
WB 34, 360-369 Schuhaback Sportbekleidung, Lederwaren max. 20 qm
WB 45, 65 Spiel- und Sportwaren (ohne Bekleidung) max. 20 qm
WB 52-57 Papier, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel max. 10 qm
WB 57-67 Schreibräume, getrocknete Blumen, Gesteine max. 10 qm

Verkaufsfläche zentrenrelevantes Sortiment gesamt: max. 100 qm

Verkaufsfläche aller Sortimentsgruppen zusammen: max. 1.200 qm

Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2. Als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet SO festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zugelassen sind.

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

3. In dem Sondergebiet SO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 61,50 m über N.N. festgesetzt.

4. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird für das Sondergebiet SO als Ausnahme festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,8 durch Stellplätze in geringfügigem Ausmaß (bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks) zulässig ist.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5. Im Sondergebiet SO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren bzw. festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

6. Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur auf den im Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8. Auf der im Bebauungsplan mit LSW gekennzeichneten Fläche (südwestliches Plangebiet) ist eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand (Skizze siehe Begründung) mit einem Schallschuttsmaß von mind. R_w = 25 dB(A) zu errichten und dauerhaft zu begrünen.

Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und b BauGB

9. Die im Plangebiet liegenden privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gemäß den Festsetzungen der Grünordnung (s.u.) anzulegen.

10. Bereits vorhandene und zu erhaltende Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

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

1. Fremd-Werbeanlagen mit wechselnder Werbung (Stagionswerbung) und/oder Werbeanlagen nicht an der Stelle der Leistung werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Festsetzungen Grünordnung

(zu den textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9, 10)

Sämtliche Anpflanzungen sind gemäß DIN 18916, Vegetations Technik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten durchzuführen.

1. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind flächig mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und zu erhalten. Dazu können die folgenden Arten verwendet werden: Bodendeckende Rosen wie Rosa 'Pink Medallard' oder 'Maggie Medallard' (sonnige Standorte), Fingerstrauch, Potentilla fruticosa-Arten und Sorten (sonnige Standorte), Niedrige Purpureheide, Symphoricarpos cheamuti 'Hancock' (alle Standorte), Dickblättrigen, Pachysandra terminalis (schattige bis halbschattige Standorte), Großblättriger Efeu, Hedera helix hiemalis (schattige bis halbschattige Standorte), Immergrün, Vinca minor (schattige bis halbschattige Standorte).

2. Erhaltungsgebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Stellplätze sind schmalkronige Mehlbeeren (Sorbus intermedia 'Trommsdorff') hochstammig, mit Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als mindestens 3x verpflanzter Baum mit Ballen zu pflanzen. Westlich der Ein- und Ausfahrt ist eine Weiden-Linde ('Ala cordata 'Fraxinus') in gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Im Bereich des im baulichen Grünbereich an der westlichen Grundstücksgrenze zwischen Schallschutzwand und Bäumen (Bäume) sind zwei Feld-Ahorn ('Acer campestre 'Elm') in der genannten Pflanzqualität zu pflanzen. Die Bäume sind flächig mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Dazu können die folgenden Arten verwendet werden:
Bodendeckende Rosen wie Rosa 'Pink Medallard' oder 'Maggie Medallard' (sonnige Standorte), Fingerstrauch, Potentilla fruticosa-Arten und Sorten (sonnige Standorte), Niedrige Purpureheide, Symphoricarpos cheamuti 'Hancock' (alle Standorte). Als Überlärmschutz sind die Flächenflächen gegenüber der Stellplätze mit Hochstauden auszustatten. Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Hecke entlang der Alstedder Straße ist als Hanfbuchen-Schlinghecke ('Carpinus betulus') zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen (max. Wuchshöhe ca. 1,20 m). Die im Südwesten des Plangebietes vorgesehene 4 m hohe und 20 m lange Lärmschutzwand ist mit Efeu (Hedera helix) zu bepflanzen.

3. Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Stellplätze sind schmalkronige Mehlbeeren (Sorbus intermedia 'Trommsdorff') hochstammig, mit Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als mindestens 3x verpflanzter Baum mit Ballen zu pflanzen. Westlich der Ein- und Ausfahrt ist eine Weiden-Linde ('Ala cordata 'Fraxinus') in gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Im Bereich des im baulichen Grünbereich an der westlichen Grundstücksgrenze zwischen Schallschutzwand und Bäumen (Bäume) sind zwei Feld-Ahorn ('Acer campestre 'Elm') in der genannten Pflanzqualität zu pflanzen. Die Bäume sind flächig mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Dazu können die folgenden Arten verwendet werden:
Bodendeckende Rosen wie Rosa 'Pink Medallard' oder 'Maggie Medallard' (sonnige Standorte), Fingerstrauch, Potentilla fruticosa-Arten und Sorten (sonnige Standorte), Niedrige Purpureheide, Symphoricarpos cheamuti 'Hancock' (alle Standorte). Als Überlärmschutz sind die Flächenflächen gegenüber der Stellplätze mit Hochstauden auszustatten. Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzte Hecke entlang der Alstedder Straße ist als Hanfbuchen-Schlinghecke ('Carpinus betulus') zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen (max. Wuchshöhe ca. 1,20 m). Die im Südwesten des Plangebietes vorgesehene 4 m hohe und 20 m lange Lärmschutzwand ist mit Efeu (Hedera helix) zu bepflanzen.

4. Dachbegrünung
Das Dach des Lebensmittelmarktes ist extern zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine ausreichend starke Substratschicht unter Verwendung heimischer Gesteine und Wildkräuter vorzusehen.

Hinweise

Bodenkunde
Bei Bodenergrößen können Bodenerkennungs (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Graben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhen und Spalten, aber auch Zugänge zwischen und/oder oberflächliche Lebens aus der geschichtlichen Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenerkennungs ist der Gemeinde als Unter-Denkmalbesitzer (Tel. 0236/1 1041459) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodenerkennungs, Aufstellungs- (Cp) (Tel. 0276/937975, Fax: 0276/12466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsskizze mindestens des Verlaufs in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde festgelegt wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenerkennungs zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSOG NW).

Werden bei den Baulichkeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geotechnische Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbehörde Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Uena ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Uena.

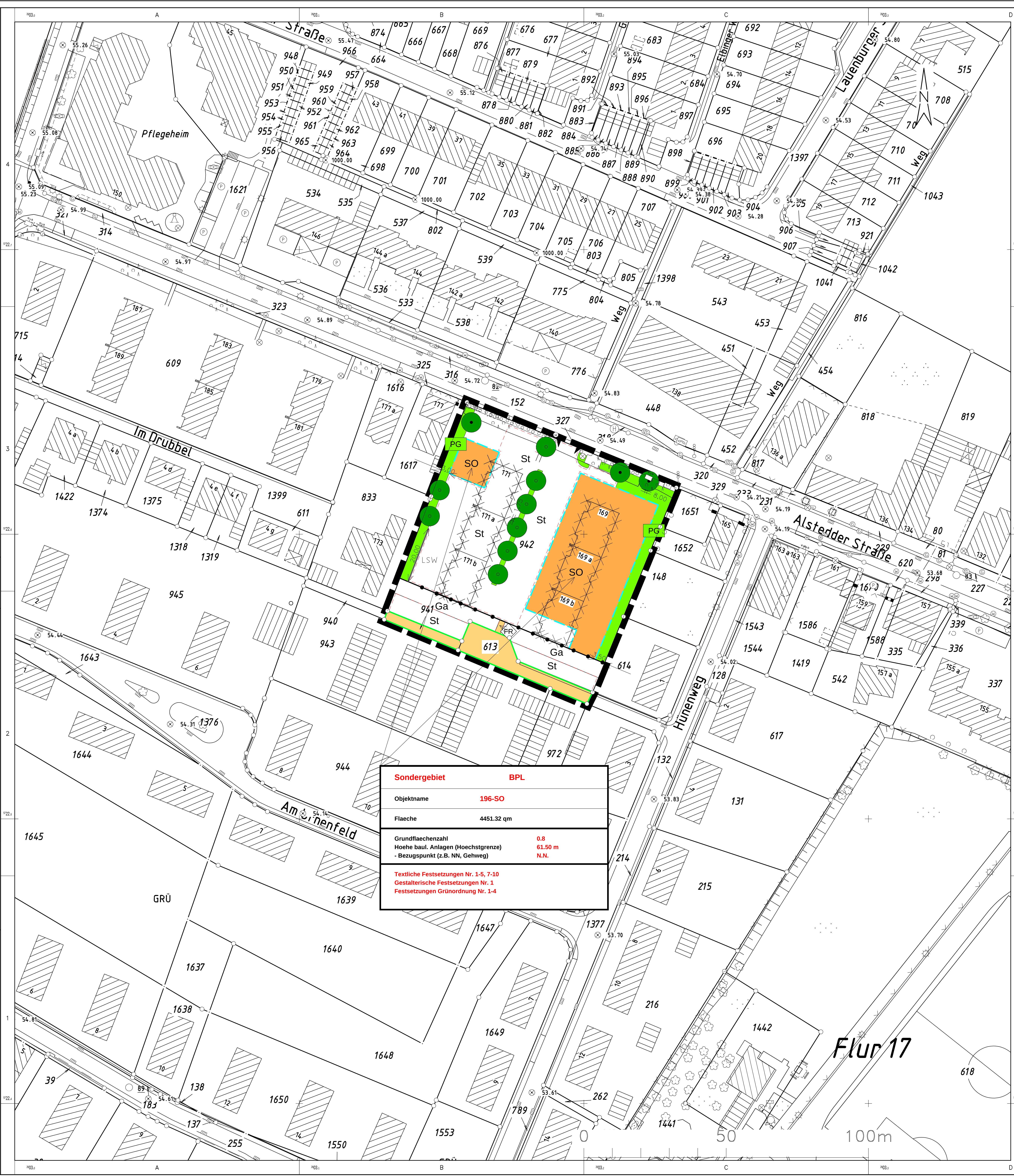
Anliegender Bodenausbau ist, soweit er nicht zum Wiederanbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Zuge von Baumaßnahmen anliegender, nicht verunreinigter Bodenausbau ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsgebiets wiederzuverwerten.

Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Uena, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen.

Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 11 BBodG) mit der DRK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Hema, Kontakt aufzunehmen.

Die im Plangebiet dargestellten roten sind Bestandsflächen.



Sondergebiet	BPL
Objektname	196-SO
Fläche	4451,32 qm
Grundflächenzahl	0,8
Höhe baul. Anlagen (Hochstgrünze)	61,50 m
- Bezugspunkt (z.B. NN, Gehweg)	N.N.
Textliche Festsetzungen Nr. 1-5, 7-10 Gestalterische Festsetzungen Nr. 1 Festsetzungen Grünordnung Nr. 1-4	

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 12 Abs. 1 BauNVO)	Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
SO Sondergebiet	Versorgungsfläche
WA Allgemeines Wohngebiet	P Pumpwerk
MI Mischgebiet	T Umlagerstation
GE Gewerbegebiet	
GI Industriegebiet	
Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 12 Abs. 1 BauNVO)	Grünflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 2 BauNVO	OG Öffentliche Grünfläche
(1,0) Erhöhte GRZ nach § 17 Abs. 2 BauNVO	PG Private Grünfläche
(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) - § 20 BauNVO	Sportplatz
3,0 Baumessenzahl (BMZ) - § 21 BauNVO	Verkehrsgrün
III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse	Spielplatz A - Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene) B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder Ausgenommen sind Robinson-, Abenteuer- und Bolzplätze
III-V Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse	Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
Bauweise, Baulinie-Baugrenze (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 4 BauNVO)	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
O Offene Bauweise	Fläche für die Landwirtschaft
E Nur Einzelhäuser zulässig	Wald
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
g Geschlossene Bauweise	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Baumlinie Baugrenze	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 Gehwegen
	Anpflanzung Bäume
	Erhaltung Bäume
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	Sonstige Festsetzungen
Fläche für den Gemeinbedarf	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	St Stellplätze (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Ga Garagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 17 und 24 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§§ 9 Abs. 1 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lämpfgebiete	Abbruch von Gebäuden
Lärmschutzwand (LSW)	
Verkehrsflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)	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)
Fläche Bahnanlagen	FD Flachdach
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	Finanzierung
Straßenverkehrsfläche	SD Satteldach
P Parkfläche (öffentlich)	Kennzeichnungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)
F Fußweg	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
FR Fuß- und Radweg	Mastfahrlinie
Fahrbahnbegrenzungen	Angrenzender Bebauungsplan
Einfahrtsbereich	

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 Kostenentscheidungen nach § 135a, § 135c BauGB vom 06.04.1998.
Rechtsgrundlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften: - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3310), - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), - der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der BauO NRW (GV NRW S. 515).
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 12.06.2007 gemäß § 9 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Der Bürgermeister i.V. _____ Beigeordneter _____
Der Rat der Stadt Lünen hat am 12.06.2007 gemäß § 9 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Der Bürgermeister i.V. _____ Beigeordneter _____
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 05.11.2007 bis einschließlich 07.12.2007 gemäß § 9 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Lünen, _____
Der Rat der Stadt Lünen hat am 12.06.2007 gemäß § 9 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Der Bürgermeister i.V. _____ Beigeordneter _____
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Lünen, _____
Sachbearbeiterin _____ Bürgermeister Ratscherrnau Schriftführerin _____
Die Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____
Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsamt
Bürgermeister _____
Rechtskraft, _____
Stadt Lünen
1. Ausfertigung
Bebauungsplan Nr. 196
"Einkaufszentrum Alstedder Straße"
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Oktober 2007
Maßstab 1:500