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- und GI-Gebieten Betriebe nach den Abstandsklassen I bis VII nach folgender Gliederung nicht zugelassen.

   In den mit GE1, GE2 und GE3 bezeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI mit der Rd. Nr. der Betriebsart 1 - 191 nicht zugelassen.
   In dem mit GI1 bezeichneten Bereich sind Betriebe der Abstandsklasse I - V mit der Rd. Nr. der Betriebsart 1 - 153 nicht zugelassen.

2. Gemäß §31 Abs. 1 BauGB können in den GE- und dem GI-Gebiet ausnahmsweise die unter den Rd. Nummern
   -154 - 191, Abstandsklasse VI, - Bereich GE1 -
   - 79 153, Abstandsklasse V ,- Bereich GI1 -

   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. Gem. §1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

   Gem. §1 Abs. 9 BauNVO sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

4. In dem mit GE1 - GE3 gekennzeichneten Bereichen sind Wohnungen im Sinne des §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für GE-Gebiete ausnahmsweise zulässig.

5. In dem Industriegebiet und in den Gewerbegebieten sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Ausnahmen gem. §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Bauweise
gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6. Als abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50,00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zugelassen sind.

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

7. Die Oberkante der Erdgeschossböden der zulässigen baulichen Anlagen auf dem privaten Grundstücken darf bei anstehendem Gelände nicht höher und bei abfallendem Gelände nicht tiefer als im Mittel 0,50 m über der vor dem jeweiligen Grundstück befindlichen Straßenkrone liegen.

8. Die Höhen der mit Flachdächern oder mit flachgeneigten Dächern ausgebildeten Gebäude werden mit maximal 8 m Oberkante Gebäude (Traufhöhe/ Attika) über der vor dem Grundstück befindlichen Straßenkrone festgesetzt.

9. Die Höhen der mit Satteldächern ausgebildeten Gebäude werden mit 11,50 m Oberkante Gebäude über der vor dem Grundstück befindlichen Straßenkrone festgesetzt.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

10. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für den Teilbereich südlich der Straße "Im Geiswinkel" zulässig.

11. Stellplätze und Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

12. Neu zu errichtende Stellplatzanlagen sind mit Bepflanzung so zu gliedern, dass alle 5 Stellplätze eine Pflanzfläche in der Größe eines Stellplatzes anzulegen ist. Es ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger Baum, (Anpflanzstammumfang mind. 0,18 m, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, Anpflanzungshöhe mind. 2,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Pflanzflächen (Baumscheiben) sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden, Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Grünflächen/ Bindungen für Bepflanzungen sowie Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 25 a.u. b BauGB

13. Die privaten Grünflächen (PG) entlang der Erschließungsstraße im südlichen Teilbereich sind mit Ausnahme der erforderlichen Zu- und Ausfahrten und Zu- und Ausgänge mit Quercus petraea, HoT., StU 20/25 cm in einem Abstand von nicht mehr als 10 m untereinander zu bepflanzen. Die jeweiligen Pflanzflächen (Baumscheiben) sind mit bodendeckender Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden, Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

14. Die privaten Grünflächen (PG) sind zu begrünen; davon sind mind. 50% mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Erforderliche Zu- und Ausfahrten, sowie Zu- und Ausgänge im Bereich südlich der Straße "Im Geiswinkel" sind davon ausgenommen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

15. Die vorhandene Vegetation der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist dauerhaft zu erhalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Stauden zu ergänzen.

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

16. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist eine schriftliche Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt) einzuholen. In Abhängigkeit von der künftigen Nutzung sowie der ggf. durch Untersuchungen zu ermittelnden lokalen Untergrundsituation kann zuvor die Durchführung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen notwendig werden.

17. Die Bodenaushubmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Werden bei den Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/ oder genuchte Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna einzuschalten. Die Kreisverwaltung entscheidet über das weitere Vorgehen. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hinweise

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten sind Entdeckungen kulturgeschichtlicher Bodenfunde, z.B. Mauern, Gräben, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die auf solche Funde hinweisen, der Stadt Lünen unter der Ruhrnummer 02306- 1041459 als Untere Denkmalbehörde oder dem Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe- unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Bodenverhältnisse

Südlich der Straße "Im Geiswinkel" befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Schachtanlage Minister Achenbach V.

Aufgrund der Vornutzung sind für diese Teilfläche folgende Hinweise zu beachten:

a) Nach dem Abbruch der Betriebsanlagen können Fundamentreste im Boden verbleiben sein.

b) Grünflächen sowie unversiegelte Freiflächen sind aus Gründen der Vorsorge mit kulturfähigem Boden abzudecken

c) Bei geringem Grundwasserflurabstand ist eine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch Gebäudedrainagen mit Einleitung in das Kanalnetz nicht zulässig. Bei Realisierung von Bauvorhaben ist jeweils aus dem Prüfungsergebnis zur Grundwassersituation eine bautechnische Lösung abzuleiten.

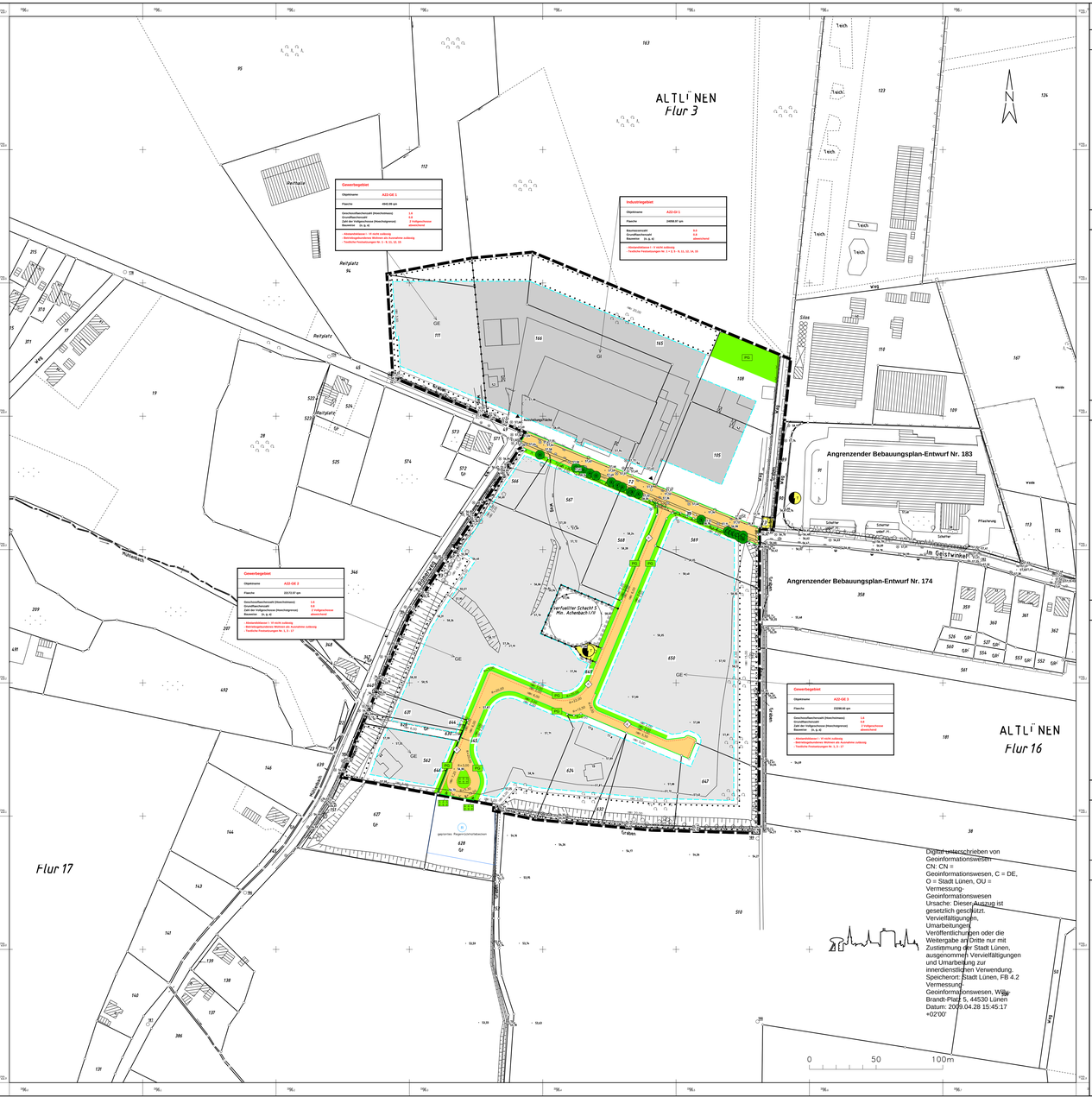
d) Schachtschutzbereich

Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt der verfüllte Schacht Minister Achenbach V. Die Gauß-Krüger-Koordinaten für den Mittelpunkt lauten

Schacht R = 3396 423.78, H = 5723 247.33

Der Schachtschutzbereich bezieht sich auf einen Radius von 20m um den Schachtmittelpunkt.

Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.
Die entgültigen Ausbauhöhen der Straßen sind bei der Abteilung Straßenbau zu erfragen.



Digital unterschrieben von Geoinformationswesen
CN: CN = Geoinformationswesen, C = DE, O = Stadt Lünen, OU = Vermessung-Geoinformationswesen
Ursache: Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der Stadt Lünen, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitung zur innerdienstlichen Verwendung.
Speicherort: Stadt Lünen, FB 4.2 Vermessung-Geoinformationswesen, Willy-Brandt-Platz 5, 44530 Lünen
Datum: 2009.04.28 15:45:17 +02'00'

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

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §1-§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
- (II) Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- III-V Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH = 10.00 m Höchstgrenze der Firsthöhe
- TH = 8.00 m 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
- EDH Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
  - Abs. 4 BauNVO
  - Abs. 5 BauNVO
  - Abs. 6 BauNVO
  - Abs. 7 BauNVO
  - Abs. 8 BauNVO
  - Abs. 9 BauNVO
  - Abs. 10 BauNVO
  - Abs. 11 BauNVO
  - Abs. 12 BauNVO
  - Abs. 13 BauNVO
  - Abs.