

## **Textliche Festsetzungen**

### **Bebauungsplan Nr. 221 „Kreuzstraße Nord“**

#### **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. der BauNVO

#### Eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

1. In den Gewerbegebieten GEE 1-3 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GEE 1-3 die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen unzulässig.

#### Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

3. Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GEE 1-3 von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art

- Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten,
- Werbeanlagen, als Unterart möglicher gewerblicher Nutzungen, als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung
- Hotel- sowie Beherbergungsbetriebe

unzulässig.

#### Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

4. In den Gewerbegebieten GEE 1-3 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des

Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.).

5. In dem mit GEE 3 bezeichneten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bauliche Änderungen, wie Instandsetzung oder Modernisierung der Wohngebäude zulässig. Bauliche Erweiterungen müssen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, im Sinne des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB, angemessen sein.

### Emissionskontingentierung

6. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,I nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Fläche [Si] m <sup>2</sup>	Emissionskontingente [LEK] dB(A)	
		Tag	Nacht
GEE 1	3.288	61	46
GEE 2	3.879	60	45
GEE 3	1.306	64	49

7. In dem als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzten Bereich sind folgende Emissionskontingente einzuhalten: LEK max. 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts

8. Im Einzelfall sind Überschreitungen zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten (IP01 bis IP 07 gem. Schallimmissionsprognose) die um die Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente eingehalten werden.

9. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 und § 19 BauNVO

### Höhe der baulichen Anlagen

10. In den Gewerbegebieten GEE 1-3 wird die max. Gebäudehöhe auf 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) festgesetzt.

11. Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m durch Aufbauten für Solaranlagen oder andere technische Anlagen sind ausnahmsweise zulässig.

### Grundflächenzahl

12. In den mit GEE 1-3 festgesetzten Baugebieten dürfen die einzelnen Baugrundstücke nur bis zu max. 80 % der Fläche mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen versiegelt werden. Dazu zählen auch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

### **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

13. In dem Baugebiet wird die Erdgeschossbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss – OKFF EG) auf mindestens 0,5 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkrone (Höhe Endausbau Erschließungsstraße) festgesetzt.

### **Grünflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Kinderspielplatz / Multifunktionsfläche für sportnahe Nutzungen

14. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Mulden-Rigolen-Anlagen / Regenrückhaltebecken, die entsprechend erforderlichen Überflutungsflächen sowie die erforderlichen oberirdischen Rinnen

- eine befestigte Multifunktionsfläche für Übungen der angrenzenden Freiwilligen Feuerwehr und für temporäre öffentliche sozial-kulturelle Veranstaltungen sowie Neben- und Technikanlagen, die dem Zweck der Multifunktionsfläche dienen
- Spielplatz mit den dazugehörigen Spiel- und Sportgeräten sowie Einrichtungen für sportnahe Nutzungen wie Bolzplatz, Basketball, Boule o.ä.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

#### Entwässerungsgraben

15. Zur Regelung des Wasserabflusses (Niederschlagswasser) ist entlang der Erschließungsstraße ein straßenbegleitender Entwässerungsgraben zu errichten.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

16. Zur dauerhaften Instandhaltung des Grabens sowie der Baumpflege sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten des Stadtbetriebes Abwasserbeseitigung der Stadt Lünen (SAL) sowie der Stadt Lünen zu belasten.

### **Aufschiebend bedingte Zulässigkeit**

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

17. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und als solche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet sind. Die in diesem Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Nutzungen dürfen erst dann realisiert werden, wenn die im Sanierungskonzept (HPC 23.05.2023) festgelegten Maßnahmen umgesetzt worden sind und der Kreis Unna den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen schriftlich bestätigt hat.

### **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

18. In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist die gezielte Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser über Sickerschächte, -rigolen, -teiche o.ä. aus Vorsorgegründen im Hinblick auf den Grundwasserschutz unzulässig.

## **Festsetzungen Grünordnung**

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Pflanzmaßnahmen**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. der Pflanzlisten zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Das beinhaltet eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Pflanzungen haben gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu erfolgen.

#### Flächen für Stellplätze sowie für Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

1. Private Verkehrswege und Stellplätze sind mit einer Oberflächenbefestigung zu versehen die einen Abflussbeiwert  $\leq 0,9$  aufweist (z.B. Pflasterungen). Unzulässig sind vollflächig versiegelte Ausführungen wie z.B. Asphalt- oder Betonflächen.

2. Bei Stellplatzanlagen auf den Betriebsgrundstücken ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste für Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

3. Baumbeete in Stellplatzanlagen sind in einer Größe von mindestens 2,50 m x 5,00 m und im Straßenraum in einer Größe von mindestens 2,30 m x 3,00 m anzulegen. Alle Baumbeete sind mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m<sup>3</sup> bzw. 6 m<sup>3</sup> im Straßenraum mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen. Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

#### 4. Pflanzliste Stellplätze

- Feldahorn (*Acer campestre* "Elsrijk")
- Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata")
- Winterlinde (*Tilia cordata* "Rancho")

Pflanzqualität: 3 x v., m.Db., STU 18/20 cm, Hochstamm

#### 5. Pflanzliste Straßenraum:

- Feldahorn (*Acer campestre* "Elsrijk")
- Purpurerle (*Alnus spaetii*)

Pflanzqualität: 3 x v., m.Db., STU 18/20 cm, Hochstamm

#### Pflanzfläche 1 (PF1):

6. Am Nordrand des Plangebietes sind auf der Pflanzfläche 1 insgesamt 5 St. Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität 2 x v., wurzelnackt, 16/18 cm zu pflanzen. Die restliche Fläche wird flächendeckend mit standortheimischen Sträuchern im Raster 1,50 x 1,50 m bepflanzt:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 2 x v., 100/120 cm, 3-triebzig
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), 2 x v., 100/120 cm, 3-triebzig
- Hundsrose (*Rosa canina*), 2.x.v., 100/120 cm, 3-triebzig

- Schlehe (*Prunus spinosa*), 2 x v., 100/120 cm, 3-triebzig
- Hasel (*Corylus avellana*), 2 x v., 100/120 cm, 3-triebzig.

#### Pflanzfläche 2 „Heckenpflanzung“ (PF2):

7. Am Südrand des Plangebietes ist eine einreihige freiwachsende Hecke mit Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 60 %, Hundsrose (*Rosa canina*) 20 % und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 20 % in der Qualität 2 x v., 100/120, 3-triebzig, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzfläche 3 „straßenbegleitende Grünflächen, Entwässerungsgraben“ (PF3):

8. Der Entwässerungsgraben ist mit Ausnahme der erforderlichen Zu- und Ausfahrten mit einer standortheimischen Gräser-Staudenmischung einzusäen und dauerhaft zu erhalten (Anteil Kräuter mind. 50 %). Kfz-Stellplätze sind unzulässig.

#### Pflanzgebot Pflanzflächen

9. Die Außenanlagen sowie nicht genutzte Nebenflächen sind gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### Erhaltung von Grünflächen

10. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten.

11. Gemäß. § 178 BauGB sind die Pflanzmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Vegetationsperiode, durchzuführen.

## **Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Artenschutz**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB

### 1. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung schließt mit einem Defizit von 4.803 Biotopwertpunkten ab. Die Kompensation erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (Pflanzflächen<sup>1-3</sup>) (vgl. Festsetzungen Grünordnung Nr. 1-8)
- Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche außerhalb des Plangebietes in einer Größe von 12.326 m<sup>2</sup> (Gemarkung Altlünen, Flur 15, Flurstück 1720 teilweise). Die Fläche wird als artenreiches, extensiv gepflegtes Grünland entwickelt und vor Betreten gesichert.

## **Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen**

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Solarnutzung

2. Bei jedem Neubau sind die Dachflächen der Gebäude – mit Ausnahme der Nebenanlagen - mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der gesamten Dachfläche zu versehen.

3. Ausnahmen können für bis zu 50 % der Dachfläche erteilt werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass die Dachflächen oder Teile davon, zur Nutzung der anfallenden solaren Strahlungsenergie ungeeignet sind (Gebäudestellung, Verschattung durch Vegetation o.ä.) oder diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten o.ä.).

4. Werden Stellplatzanlagen mit einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solardachfläche angerechnet werden.

## **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### Dachbegrünung

5. Bei jedem Neubau sind die Dachflächen der Gebäude und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauONRW vollständig mit Vegetation zu begrünen (mindestens extensiv, mindestens 10 cm durchwurzelbare Vegetationsschicht) und dauerhaft zu erhalten.

6. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten o.ä.), soweit diese nach Maßgabe anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

#### Allgemeine Festsetzungen zum Artenschutz:

7. Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Stellplatzanlagen sind ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampfhochdruckleuchten oder LED-Lampen) zu verwenden. Auf spiegelnde Oberflächen oder Fassadenteile ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu verzichten. Ein Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung ist durch Verwendung von entsprechenden Lampengehäusen (Abstrahlwinkel) zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen und Gebäude ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

8. Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen der vorkommenden Arten hat die Baufeldräumung im Zeitraum vom 30.09. – 01.03. zu erfolgen.

9. Die Störung der umliegenden Bereiche und potentieller Brutreviere ist zu vermeiden.

#### Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

10. Für die planungsrelevante Vogelart Star sowie für Fledermäuse sind im Umfeld der Eingriffsfläche Ersatzquartiere zu installieren. Art und Anzahl der Ersatzquartiere werden im Artenschutzfachbeitrag festgelegt. Die Kontrolle und Pflege der Kästen finden regelmäßig statt.

11. Die CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt und funktionsfähig sein.

## Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

### Flachdächer

1. Bei jedem Neubau sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

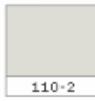
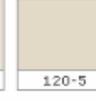
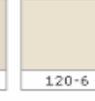
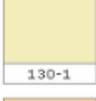
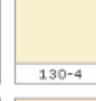
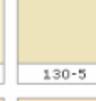
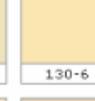
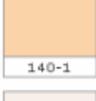
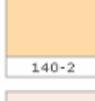
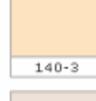
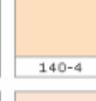
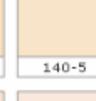
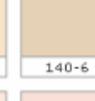
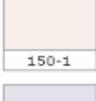
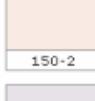
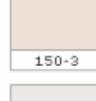
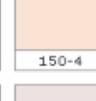
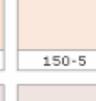
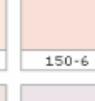
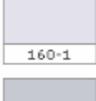
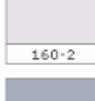
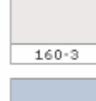
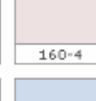
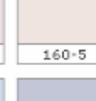
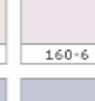
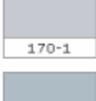
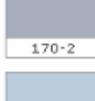
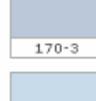
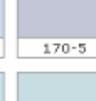
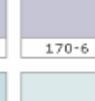
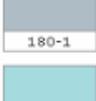
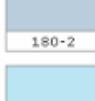
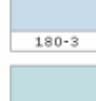
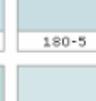
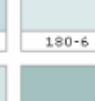
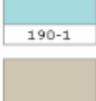
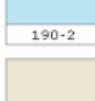
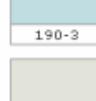
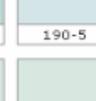
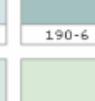
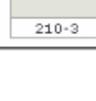
### Äußere Gestaltung von Gebäuden

2. Bei der Gestaltung von Gebäudeoberflächen sind helle und / oder natürliche Oberflächenmaterialien zu verwenden. Materialien mit hohem Wärmeumsatz (z.B. Glas, Stahl) zur Oberflächengestaltung sind zu vermeiden.

Nach den RAL EFFECT Farben ist folgender Farbrahmen festgelegt:

110-1, 110-2, 110-3, 110-4, 110-5, 110-6, 120-1, 120-2, 120-3, 120-4, 120-5, 120-6, 130-1, 130-2, 130-3, 130-4, 130-5, 130-6, 140-1, 140-2, 140-3, 140-4, 140-5, 140-6, 150-1, 150-2, 150-3, 150-4, 150-5, 150-6, 160-1, 160-2, 160-3, 160-4, 160-5, 160-6, 170-1, 170-2, 170-3, 170-4, 170-5, 170-6, 180-1, 180-2, 180-3, 180-4, 180-5, 180-6, 190-1, 190-2, 190-3, 190-4, 190-5, 190-6, 210-1, 210-2, 210-3, 210-4, 210-5, 210-6.

Fassadenfarben heller Farbton - RAL EFFECT

					
110-1	110-2	110-3	110-4	110-5	110-6
					
120-1	120-2	120-3	120-4	120-5	120-6
					
130-1	130-2	130-3	130-4	130-5	130-6
					
140-1	140-2	140-3	140-4	140-5	140-6
					
150-1	150-2	150-3	150-4	150-5	150-6
					
160-1	160-2	160-3	160-4	160-5	160-6
					
170-1	170-2	170-3	170-4	170-5	170-6
					
180-1	180-2	180-3	180-4	180-5	180-6
					
190-1	190-2	190-3	190-4	190-5	190-6
					
210-1	210-2	210-3	210-4	210-5	210-6

### Werbeanlagen

3. Werbeanlagen mit wechselnder Werbung (Suggestivwerbung) sowie bewegliche, z.B. rotierende Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht u.ä. sind unzulässig.

### Einfriedungen

4. Massive Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern oder Gabionen sowie Maschendraht sind an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Wegen unzulässig. Die Einfriedung der straßenbegleitenden Pflanzflächen (PF 3) ist unzulässig.

### Grundstückszufahrten

5. Je Grundstück im GEE 1-3 ist eine Grundstückszufahrt von insgesamt max. 6,00 m Breite pro Gewerbeinheit zulässig.

## **Hinweise**

### **Bodenfunde:**

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde (Stadt Lünen, Tel. 02306 / 1041550) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750-20 E-Mail: [lwl-archaeologieolpe@lwl.org](mailto:lwl-archaeologieolpe@lwl.org)) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Unteren Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen – Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 17 DSchG NW).

### **Kampfmittel**

2. Die Luftbilddauswertung der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ergab eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (zwei vermutliche Blindgängereinschlagstellen Nr. 2468 und 2469). Weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung sind erforderlich. Die Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen Nr. 2468 und 2469 sowie die Anwendung der Anlage 1 der technischen Regel TVV-KpfMiBesNRW – für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr werden empfohlen und ist bei der Bauausführung unbedingt zu beachten. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich.

3. Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02306 104-1718) zu verständigen.

### **Boden**

4. 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 entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna.

5. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

6. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

7. Seit dem 01.08.2023 sind im Falle des geplanten Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 22 sowie 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, ob bzw. unter welchen Bedingungen die Verwertung zulässig und anzeigepflichtig ist. Die Dokumentationspflichten werden dort ebenfalls aufgeführt. Falls eine Anzeige erforderlich ist, wäre diese schriftlich oder elektronisch ([bodenschutz@kreis-unna.de](mailto:bodenschutz@kreis-unna.de)) an die Kreisverwaltung Unna zu richten. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann. Etwaige Verstöße gegen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt.

8. Die entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindliche Grünfläche, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Ziel Schutz und Pflege festgesetzt wird, ist einzufrieden und vor Betreten zu schützen.

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Unstetigkeitszone. Bei Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Flexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der Bergbau schon lange beendet ist. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist wegen der Unstetigkeit oder in Bergschadensangelegenheiten die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen, zu kontaktieren.

### **Sonstiges**

10. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandshöhen.

11. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortssatzungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 im Team Stadtplanung eingesehen werden.