

Textliche Festsetzungen

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 Unterraum 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 zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
• Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
• Vergnügungstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dinerothekentänke 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 folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK1 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] m²	Emissionskontingente (LEK) dB(A)	Tag	Nacht
GEE 1	3.288	61	45	45
GEE 2	3.879	60	45	45
GEE 3	1.306	64	49	49

7. In dem als Gemeinbedarffläche „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 dem maßgeblichen Immissionsort (PO1 bis IP 07 gem. Schallmissionsprognose) 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

höher der baulichen Anlagen
10. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren 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 dem 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.

Nutzen der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

13. In dem Baugelände wird die Erdgeschossbodenfläche (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OKFF EG) auf mindestens 0,5 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkante (Hohe Endausbau Erschließungsstraße) festgesetzt.

Grünflächen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Kinderspielfeld / Multifunktionsfläche für sportnahe Nutzungen
14. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
• Müden-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
• Spielfeld mit den dazugehörigen Spiel- und Sportgeräten sowie Einrichtungen für sportnahe Nutzungen wie Bolzplatz, Basketball, Boule o.ä.

Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Entwässerungsanlagen
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 Baupflanze sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten des Statbtreibers Abwasserbeseitigung der Stadt Lünen (SAB) sowie der Stadt Lünen zu belasten.

Aufsiehend 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 Bebauungsplans ermittelten Flächen dürfen erst dann realisiert werden, wenn die im Sanierungskonzept (HrP 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, -rinnen, -teiche o.ä. aus Vorsoorgegründen im Hinblick auf den Grundwasserschutz unzulässig.

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.
2. Außere 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 Nach dem Bsp. EFCEC Farben ist folgender Farbraum 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, 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.

Einfriedigungen
4. Massive Grundstückseinfriedigungen wie z.B. Mauern oder Gabionen sowie Maschendraht sind an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Wegen unzulässig. Die Einfriedigung 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 Gewerbeeinheit zulässig.

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 Flächen 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 Oberflächenebefestigung zu versehen die einen Abflussverleiht kleiner / gleich 0,8 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. Baumbeste 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 Baumbeste sind mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m² bzw. 6 m³ im Straßenraum mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen. Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügeln) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.
4. Pflanzliste Stellplätze
• Feldahorn (Acer campestris 'Elrijk')
• Heimbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
• Winterlinde (Tilia cordata 'Handora')
Pflanzqualität: 3 x v., m.Db., STU 18/20 cm, Hochstamm
5. Pflanzliste Straßenraum
• Feldahorn (Acer campestris 'Elrijk')
• Purpurleite (Alnus spaeti)
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. Heimbuche (Carpinus betulus) in der Qualität 2 x v., wurzelkakt, 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-triebig
• Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), 2 x v., 100/120 cm, 3-triebig
• Hundrose (Rosa canina), 2 x v., 100/120 cm, 3-triebig
• Schlehne (Prunus spinosa), 2 x v., 100/120 cm, 3-triebig
• Hasel (Corylus avellana), 2 x v., 100/120 cm, 3-triebig.

Pflanzfläche 2 „Heckenpflanzung“ (PF2)
7. Am Südrand des Plangebietes ist eine einreihige freiwachsende Hecke mit Weißdorn (Crataegus monogyna) 60 %, Hundrose (Rosa canina) 20 % und Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 20 % in der Qualität 2 x v., 100/120, 3-triebig, 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.

Pflanzgeber Pflanzflächen
10. 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 1-3) (vgl. Festsetzungen Grünordnung Nr. 1-8)
• Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche außerhalb des Plangebietes in einer Größe von 12,226 m² (Gemarkung AltLünen, Flur 15, Flurstück 1720 teilweise). Die Fläche wird als artreiches, extensiv gepflegtes Grünland entwickelt und vor Betreten gesichert.

Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. In dem Plangebiet sind, 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.
2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 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 ankommenden 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
3. Bei jedem Neubau sind die Dachflächen der Gebäude und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauONRW vollständig mit Vegetation zu begrünen (mindestens extensiv, mindestens 10 cm durchwurzelbare Vegetationsschicht) und dauerhaft zu erhalten.

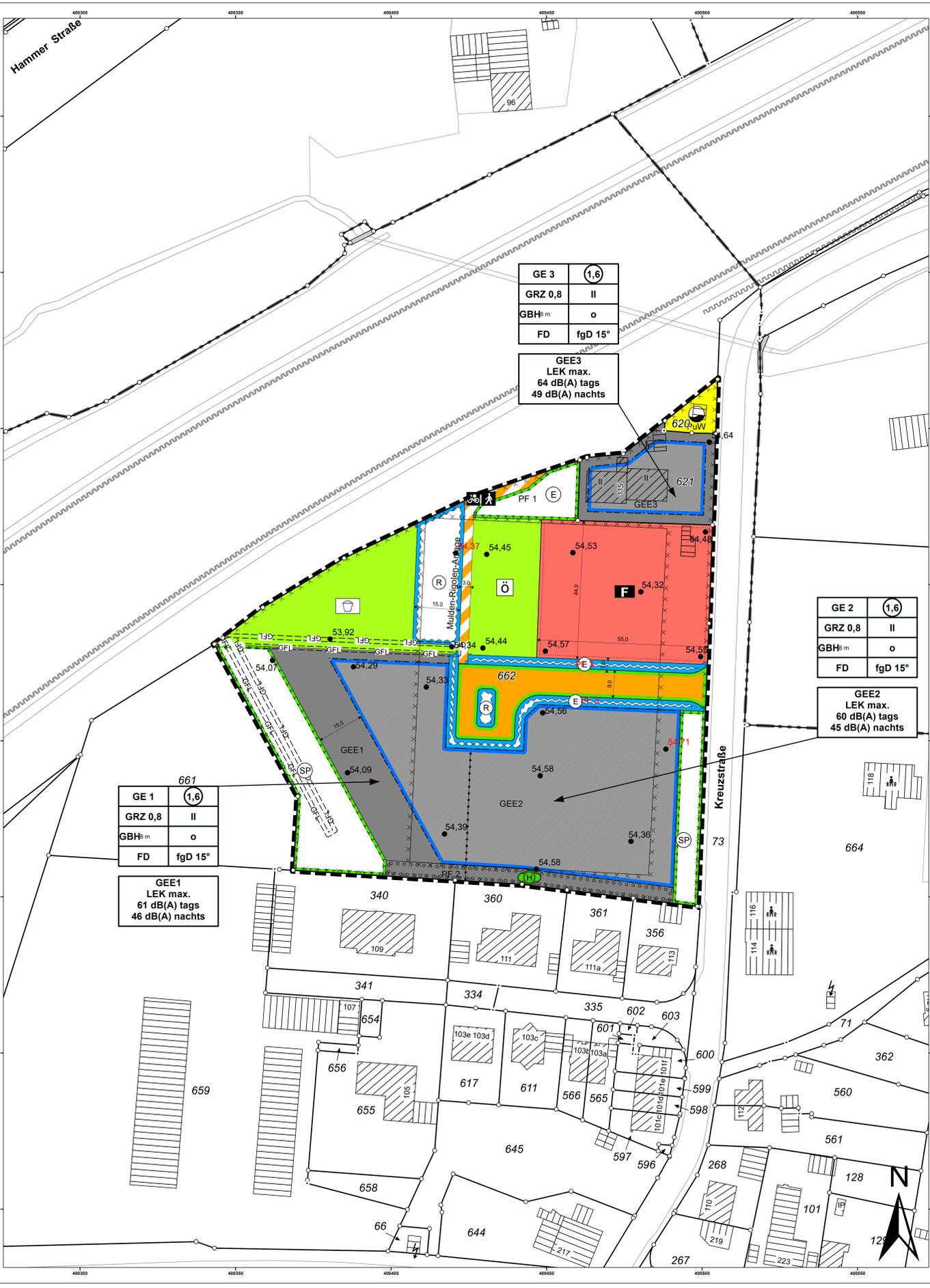
6. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten o.ä.), soweit diese nach Maßgabe anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

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 Eingriffsfäche 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.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
GE 1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) mit laufender Nummer* eingeschränkt
GE 2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß*
III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß*
GBH Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baualtären, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
o offene Bauweise
FD Flachdach
fgD fachgenügendes Dach
Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
F Feuerwehr
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
Straßenverkehrsflächen (§§ Abs 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie – auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§§ Abs 1 Nr. 11 BauGB)
Rad- und Fuß-/Gehweg - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
7. Flächen i. Versorgungsanlagen, f. die Abfallentsorgung u. die Abwasserabfuhr entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)
Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und -Beseitigung sowie Ablagerungen
Ver- und Entsorgungsanlagen - Zweckbestimmung Pumpwerk
9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
Spielfeld
Ö Öffentliche Grünflächen (mit 3-Punktsymbol)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
Fläche für Wasserversorgung (vorgesehene sowie festzulebende, § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) bzw. Fläche für Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB), sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen § 14, Regelung d. Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b)
E Entwässerungsgraben - Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
R Regenrückhaltebecken - Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
E Zielentwicklung
E Ziel Schutz und Pflege
Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen
Geh-Fahr-/Leitungsrecht (Innenhalt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise
Bodenfunde:
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden-funde, 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 Boden-denkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde (Stadt Lünen, Tel. 02306 / 1041550) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Hofden: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750-20; Mail: lwl-archaologie@lwl-olpe.org) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 5 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Unteren Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverbund Westfalen – Lippe (LWV) ist berechtigt, das Boden-denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 17 DMSchG NW).

Kampfmittel
2. Die Luftbelastung der Fläche durch das 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-KpMibA NRW – für Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr werden empfohlen und ist bei der Bauaufgabe unbedingt zu beachten. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich.
3. West bei der Durchführung des Bauvorhabens der Endausbau 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. Besondere Vorsicht bei der Beseitigung der Fundamente ist zu beachten.

Böden
4. Werden bei den Bauarbeiten Böden- 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 Verwendung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verwendeter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder zu verwenden.
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 Verwendung zulässig und angezeigbar ist. Die Dokumentationspflichten werden dort ebenfalls aufgeführt. Falls eine Anzeige erforderlich ist, wäre diese schriftlich oder elektronisch (Bodenschutz@kreis.unna.de) an die Kreisverwaltung Unna zu richten. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige Verwertungsvorkehrung einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann. Etwasige Verstöße gegen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung werden als Ordnungswidrigkeit 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 Bebauungsplans befindet sich ein Umsetzungszone. Bei Umsetzungen handelt es sich um Erdfrühen, Erdspalten und Fleuren, 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 Umsetztheit oder in Bergschadensangelegenheiten die RAG Aktiengesellschaft, Im Weiterer 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, Ortsatzungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 im Team Stadtplanung eingesehen werden.

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

Rechtsgrundlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach dem Vorschriften
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3780), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - NatSchG NRW) vom 21.07.2000 in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 568) S. GV. NRW. 791), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) S. GV. NRW. 232), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - NatSchG NRW) vom 21.07.2000 in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 568) S. GV. NRW. 791), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) S. GV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am 26.10.2023 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift Nr. S/2023) Lünen.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am 17.05.2023 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift Nr. S/2023) Lünen.
Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xxxx gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____
Bürgermeister Schriftführerin
Der Satzungsbeschluss vom xx.xxxx ist örtlich verbindlich.
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3).
Lünen, _____
Abteilung Vermessung
Städtischer Vermessungsrat

Im gesamten Plangebiet gelten:
Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986.
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 221

"Kreuzstraße Nord"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung mit Umweltbericht von 08/2023.

Maßstab 1:500