

Textliche Festsetzungen

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

1. In dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 ist großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel Vollsortimer) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.950 qm zulässig. Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gem. des Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008 - Einzelhandelerlass NRW - und gem. der "Lüner Sortimentsliste" in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden).

Zulässig sind folgende Sortimente:
Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
WZ Nr. 52.11 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
WZ Nr. 52.2 Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
WZ Nr. 52.31.0 Apotheken
WZ Nr. 52.33.1 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
WZ Nr. 52.33.2 Drogerieartikel

Ergänzendes zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment
Der Verkauf von Waren als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Von den Randsortimenten darf jede einzelne Klasse (Gliederungsebene gem. Klassifikation der WZ) eine Verkaufsfläche von 65 qm nicht überschreiten.

2. In dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 ist Einzelhandel (Ergänzendes Nahversorgung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 650 qm zulässig. Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gem. des Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008 - Einzelhandelerlass NRW - und gem. der "Lüner Sortimentsliste" in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden).

Zulässig sind folgende Sortimente:
Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
WZ Nr. 52.11 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
WZ Nr. 52.2 Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
WZ Nr. 52.31.0 Apotheken
WZ Nr. 52.33.1 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
WZ Nr. 52.33.2 Drogerieartikel

Ergänzendes zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment
Der Verkauf von Waren als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

3. In dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 3 ist großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel Discount) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 900 qm zulässig. Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gem. des Gem. Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008 - Einzelhandelerlass NRW - und gem. der "Lüner Sortimentsliste" in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden).

Zulässig sind folgende Sortimente:
Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
WZ Nr. 52.11 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
WZ Nr. 52.2 Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
WZ Nr. 52.31.0 Apotheken
WZ Nr. 52.33.1 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
WZ Nr. 52.33.2 Drogerieartikel

Ergänzendes zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment
Der Verkauf von Waren als Randsortiment ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

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

4. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 als Ausnahme festgesetzt, dass eine Überschreitung der max. GRZ von 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten (bis zu 0,2 der Fläche des Baugrundstückes) zulässig ist.

Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5. Für die Sondergebiete SO 1 bis 3 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

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

6. In den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7. Die mit dem Symbol "A*" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der SO 2 und SO 3 zu belaten.

Pflanzgebote
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8. Im Bereich der Stellplätze sind schmalkronige Mehlbeeren (*Sorbus intermedia* "Brouwers") als mindestens 5 x verpflanzter Baum mit Ballen, Anpflanzumfang 20 / 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erreich, Anpflanzhöhe mindestens 2,5 m) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen mind. 12 qm groß sein. Die Pflanzfläche (mindestens 1,5 m breit) ist mit bodenbedeckenden Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um Stammschäden zu vermeiden, ist der Pflanzstreifen mit einem Hochbord einzufassen.

Erhaltungsgebote
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

9. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb des Kronenbereichs der vorhandenen Bäume sind Abragungen, Aufschüttungen oder bauliche Anlagen nicht statthaft. Die am Wurzelbereich vorhandenen Unterpflanzungen sind ebenfalls zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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

1. Fremd-Werbeanlagen mit wechselnder Werbung (Suggestivwerbung) werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Legende

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

SO Sondergebiete
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
OK Höhe der Oberkante
a 3:3 abweichende Bauweise
SK Straßenkante

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Sondergebiete
Sondergebiete
Sondergebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

8. Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

Gasleitung (stillegiert)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) (i. V. m. Hinweis Nr. 2)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
Änderungsbereich des B-Planes
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hinweise

1. Bodenfunde
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 tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02306 / 1041459) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

2. Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe in den Untergrund gutachterlich zu begleiten.
Im Falle des Antreffens von organoleptischen Auffälligkeiten ist die Kreisverwaltung Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) sofort zu informieren, um das weitere Vorgehen festlegen zu können. Falls bei den Erd- und Ausgrabarbeiten Kontaminationen angetroffen werden, sind diese durch Aushub zu entfernen. Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen sind mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
Die Kreisverwaltung Unna ist im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die Details der aus Sicht der Altlastenbearbeitung notwendigen Maßnahmen in Form von Auflagen festlegen zu können.

3. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

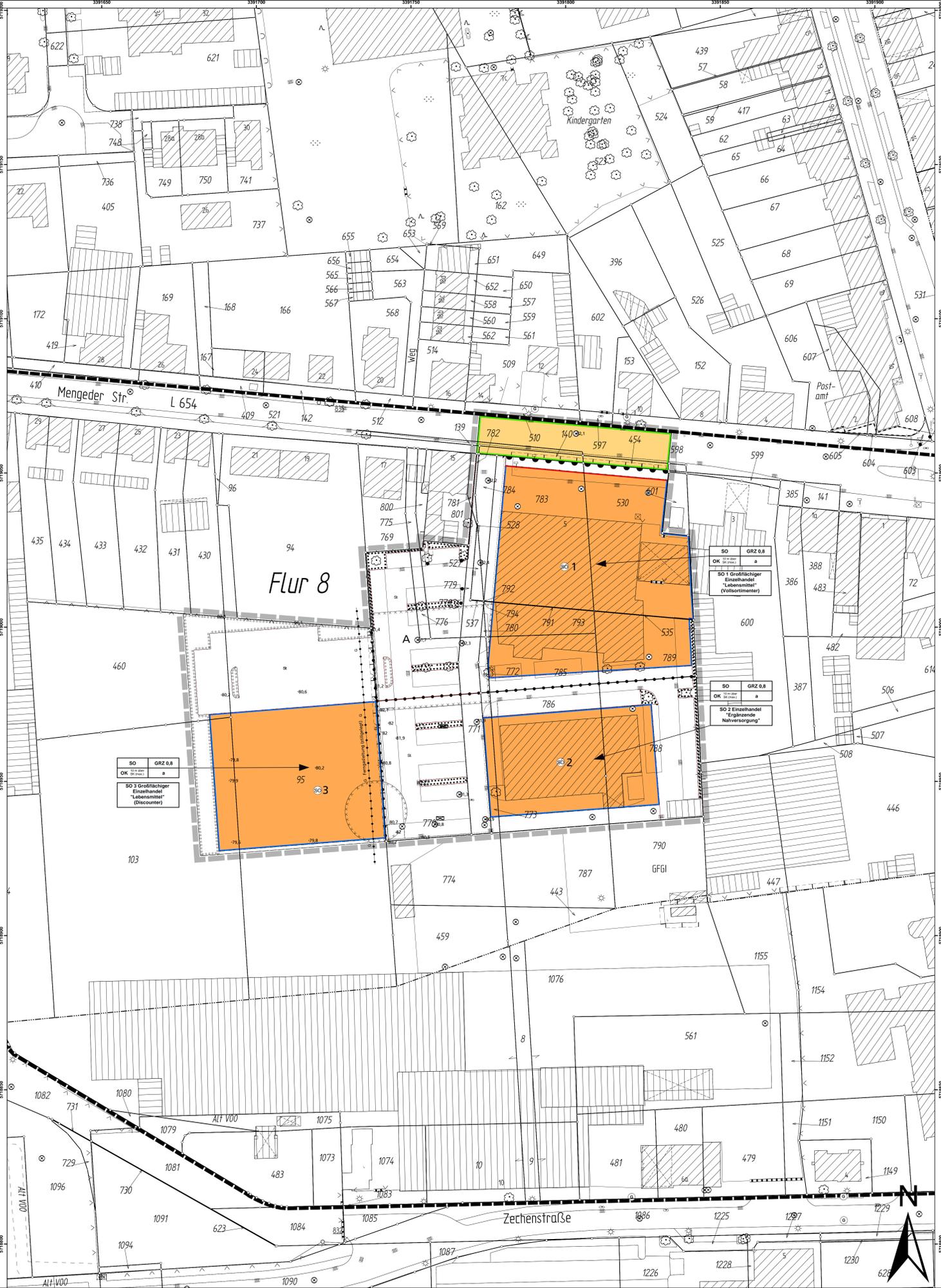
4. Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 11 BbergG) mit der DSK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

5. Topografie
Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.
Die auf dem Grundstück vorhandenen temporär gelagerten Fertiggaragen werden nach Auskunft des Eigentümers vor Neubaubeginn entfernt.

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

7. Immissionschutz
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren innerhalb der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten festgeschrieben werden:
- kein Anlieferverkehr innerhalb des Sondergebietes in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr
- keine Verkaufszeiten der Märkte zwischen 22:00 und 06:00 Uhr.

8. Aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen sind Baumaßnahmen im Vorfeld mit den Versorgungsträgern abzustimmen.



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

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 20.05.1988.
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung 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 Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 02.12.2008 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. Lünen, _____)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am _____ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. Lünen, _____)
Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 (1) und § 214 (4) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
SachbearbeiterIn	Bürgermeister Ratherrfrau Schriftführerin
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 (1) und § 214 (4) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3), Stand der Planunterlagen: 02.05.2011
Lünen, _____	Lünen, _____
Bürgermeister	Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
	Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 84

"Zechenstraße", 1. Änderung

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von Januar 2012.

Maßstab 1:500