

Textliche Festsetzungen (TF)

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

1. In dem gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO ist großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 qm zulässig. Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten Sortimente und deren maximal zulässige Verkaufsfläche erfolgt gemäß des Gem. Fl. Erl. des Ministeriums für Bauern und Verkehr und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008 (Einzelhandels-NRW - und gemäß der "Lünen Sortimentsliste" in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige WZG, Ausgabe 2003, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden).

Zulässig sind folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:

WZ Nr. 52.11 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
WZ Nr. 52.2 Fachzeitschriften mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
WZ Nr. 52.31.0 Apotheken
WZ Nr. 52.33.2 Drogerieartikel

Ergänzendes zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment:

Der Verkauf von Waren des Randsortiments 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 jeweils 40 qm nicht überschreiten.

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 zulässig 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. 63 m über NNN festgesetzt.

4. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4. 5. 3 BauNVO wird für das Sondergebiet SO als Ausnahme festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,8 durch Stellplätze und Zufahrten (bis zu 0,2 der Fläche des Baugrundstücks) zulässig ist.

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

5. Stellplätze sind mit ihren Zufahrten nur innerhalb der 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.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und des Erschließungsträgers zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Die im Plangebiet in Nord-Süd Richtung verlaufenden Wegverbindungen werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (SAL, Stadtwerke) belastet.

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

9. Auf der im Bebauungsplan mit dem Planzeichen -schwarzes Dreieck- gekennzeichneten Fläche für Lärmchutzmaßnahmen (LSM -westliche Grundstücksgrenze) ist als Lärmchutzmaßnahme eine auf der Grundstücksgrenze nach Westen lückenlos geschlossene max. 2,00 m hohe und jeweils auf einer Breite von 5,00 m bzw. 8,00 m mit einem Dach versehenen Carportanlage (Skizze siehe Begründung) mit einem Luftschalldämm-Maß von mindestens 20 dB zu errichten.

10. Auf der im Bebauungsplan mit LSW gekennzeichneten Fläche (nordwestliche Grundstücksgrenze) ist eine ca. 25,00 m lange Einfrischung/Lärmwandschranke mit einer max. Höhe von 1,90 m über Parkplatzebene mit einem Luftschalldämm-Maß von mindestens 20 dB zu errichten.

10. Die im Plangebiet festgesetzte Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist mit asphaltierter Oberfläche oder mit eng (Fuge < 3 mm) verlegtem und nicht gefeiertem Pflaster auszuführen.

11. Der mit dem Planzeichen -schwarzes Dreieck- gekennzeichnete Anlieferungsbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (LSM 2) ist mit geschlossenen Seitenwänden und Dach mit einem Luftschalldämm-Maß von mindestens 20 dB auszuführen.

Gestalterische Festsetzungen

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

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

Festsetzungen Grünordnung

für Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Planbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind gemäß den Festsetzungen der Grünordnung anzulegen.

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

Pflanzangebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume -Schalkronige Mehlbeeren (Sorbus intermedia 'Brouwers') sind als Hochstamm, mit Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als mindestens 3x verpflanzter Baum mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzflächen sind flächig mit Landschaftsgräsern zu bepflanzen. Als Überflurenschutz sind die Pflanzflächen gegenüber der Stellplatzfläche mit Hochbord auszustatten.

Dachbegrünung

Das Dach des Lebensmittelmarktes ist extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine ausreichend starke Substratlage unter Verwendung heimischer Gräser und Wildkräuter vorzuziehen.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenk., 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 0271/2161; Fax: 0271/2166) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage 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. Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde des Kreises Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzuschalten. Die zuständige Behörde entscheidet über das weitere Vorgehen in Abhängigkeit von den konkreten Nutzungsplanungen kann die Durchführung von Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen und ggf. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen notwendig sein. Auf die Beteiligungspflicht des Kreises Unna in Baugenehmigungsverfahren sowie die Möglichkeit behördlicher Forderungen hinsichtlich Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen und Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen wird daher besonders hingewiesen.

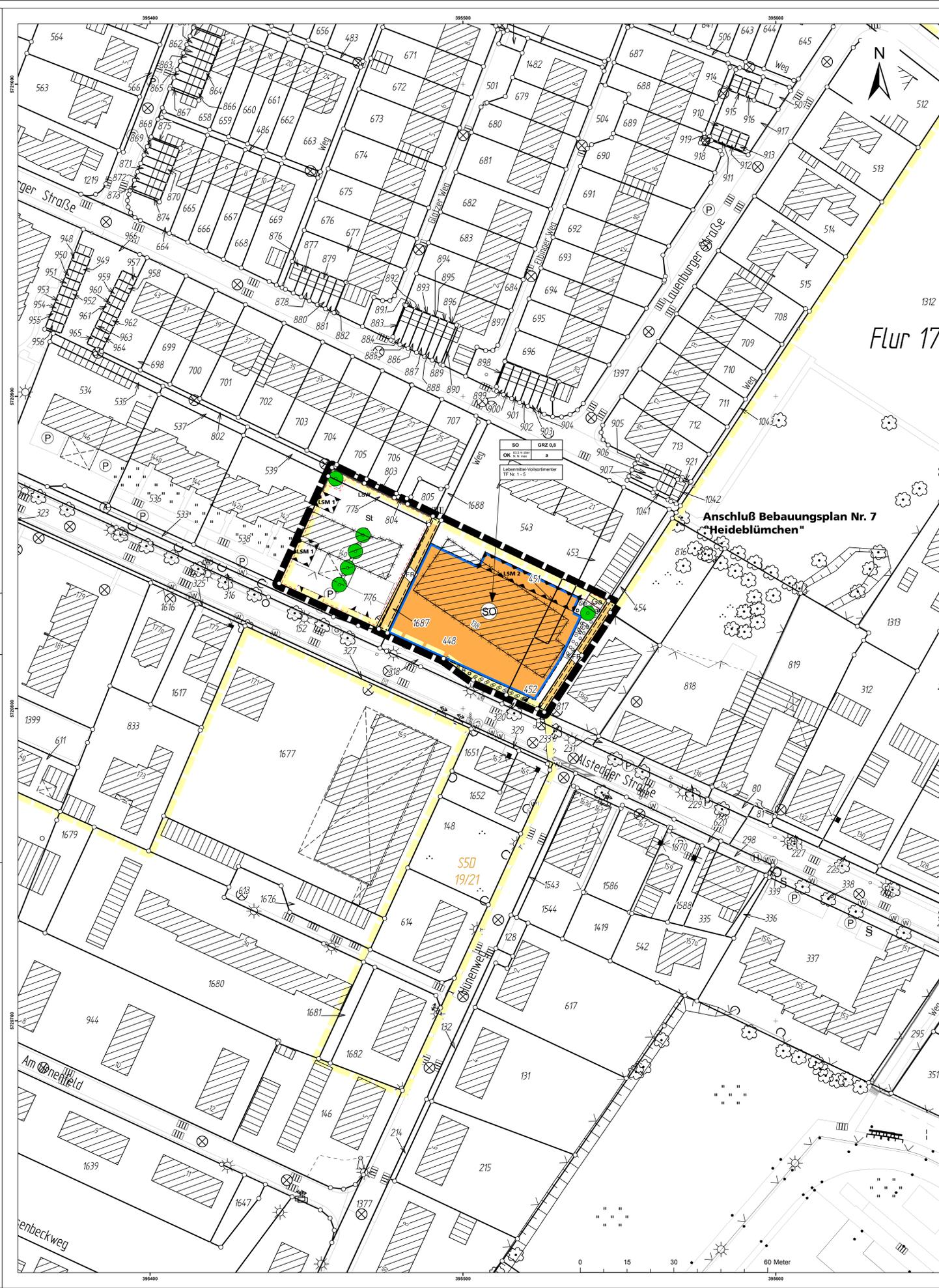
3. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiederaufbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Herstellung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich unbelastete natürliche Baustoffe (Gesteinschotter, Natursplitt etc.) sowie nachweislich unbelastete Bodenmaterialien (Vorsondierwerte der BbodSchIV / Verwertungskategorie Z 0 der LAGA) zugelassen.

Auf Grund vorhandener Versorgungsleitungen sind Baumaßnahmen im Vorfeld mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

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."



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

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 bis §21a BauNVO)

Nahversorgung Alstedder Straße Nord / Urschrift (Nutzungsschablone)

SO Sondergebiete
GRZ/4 Grundflächenzahl
OK Höhe der Oberkante
a abweichende Bauweise

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

1.4. Sondergebiete
SO 1.4.1 Sondergebiete
1.4.ue Sondergebiete Baufenster (überbaubare Flächen)

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

3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

6.4b Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
6zFR Fuß- und Radweg

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)

13.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
13.2a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St 15.3a Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga 15.3b Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.5e Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Stadt Lünen / Stadtwerke))
15.6 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.13zAng Angrenzender Bebauungsplan
15zAvG Abruch von Gebäuden
15zL SW Lärmwandschranke (LSW)
15zNF nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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 zuletzt 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 Planzeichenverordnung 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 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 30.01.2012 gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr.12012)

Lünen, _____
Der Bürgermeister i.V.
Beigeordneter

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 Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Lünen, _____

Sachbearbeiterin _____
Bürgermeister Ratsherr/frau Schriftführerin

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lünen, _____

Stand der Planunterlage : 02.05.2011

Lünen, _____

Abteilung Vermessung
Städt. Verm. Rat

Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 210

"Nahversorgung Alstedder Straße Nord"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom März 2012.

Maßstab 1:500