

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.
Auf der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche ist ausschließlich eine Kindertageseinrichtung (Kindertagesstätte/Kindergarten) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.
Das Maß der baulichen Nutzung für die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,6 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 0,8 festgesetzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

3.
Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die maximale Gebäudehöhe 83,00 m über N.N.

Bauweise
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.
Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

5.
Die sich auf den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen befindenden Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

6.
Die im Landschaftsplan Nr. 1 „Raum Lünen“ festgesetzte Aufforstungsfläche (bereits realisiert) wird durch diese Festsetzung gesichert.

Festsetzungen
gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB

7.
Für den Teilbereich „Fläche für den Gemeinbedarf (KITA)“ des Bebauungsplanes wird ein Flächenaufbereitungs- und Sanierungskonzept erarbeitet in dem die erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen als Grundlage für die weitere Grundstücksnutzung als Kindertagesstätte festgelegt werden.

Die Aufnahme einer Nutzung als Kindertagesstätte erfolgt erst nach Bestätigung des Sanierungserfolges durch den externen Gutachter und den Kreis Unna.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

8.
Eine Grundwasseranweisung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 nicht zulässig.
Eine Regenwasserentsorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 nicht zulässig.

Ausgleichsflächen
gemäß § 9 (1a) BauGB

9.
Die Berechnung des Ausgleichsbedarfes schließt mit einem Defizit von 1566 Biotopwertpunkten ab. Der Eingriff in den Wald, in einer Größe von 3495 m², ist im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Der Eingriff ist nur durch die Neuanlage von Wald auszugleichen, so dass eine Neuaufforstung von 3495 m² erforderlich wird. Dieser Bedarf wird vom Okokonto der Stadt Lünen abgedeckt. Die Okokontofläche ist bereits aufgelorset und befindet sich an der Hammer Straße, Gemarkung Beckinghausen, Flur 1, Flurstück 258 (s. Karte 3 Nr. 8 des Umweltberichtes). Da das Okokonto gemäß der Bewertungsmethode des Kreises Unna für die Bauplanung mit Biotopwertpunkten geführt wird, der forstliche Ausgleich aber nach dem anstehenden Flächenbedarf erfolgt, sind nach dem Umrechnungsschlüssel 1 Punkt = 2,5 m² 1398 Biotopwertpunkte abzubuchen.

Um auch das landschaftsrechtliche Ausgleichsverfahren abzudecken, wird zusätzlich ein Defizit von 168 Punkten über das Okokonto ausgeglichen. Daher werden für beide Ausgleichsmaßnahmen insgesamt 1566 Biotopwertpunkte abgebucht.

Hinweise

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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon : 0275193750, Fax : 0275193750-20 E-mail: lw-archaologie-olpe@lwjwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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.
In den vorliegenden Altlastengutachten wurden Bodenverunreinigungen festgestellt, die insbesondere für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „KITA Standort: Sanierungs- bzw. Bodenaufbereitungsmaßnahmen erforderlich machen. Für diese Teilfläche wird daher begleitend bzw. vorbereitend für den Bauantrag der Kindertagesstätte ein Sanierungs- und Flächenaufbereitungskonzept mit den erforderlichen Sicherungsmaßnahmen erstellt. Dieses Konzept wird mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abgestimmt. Eine Beteiligung des Kreises Unna im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ebenfalls vorgesehen.

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

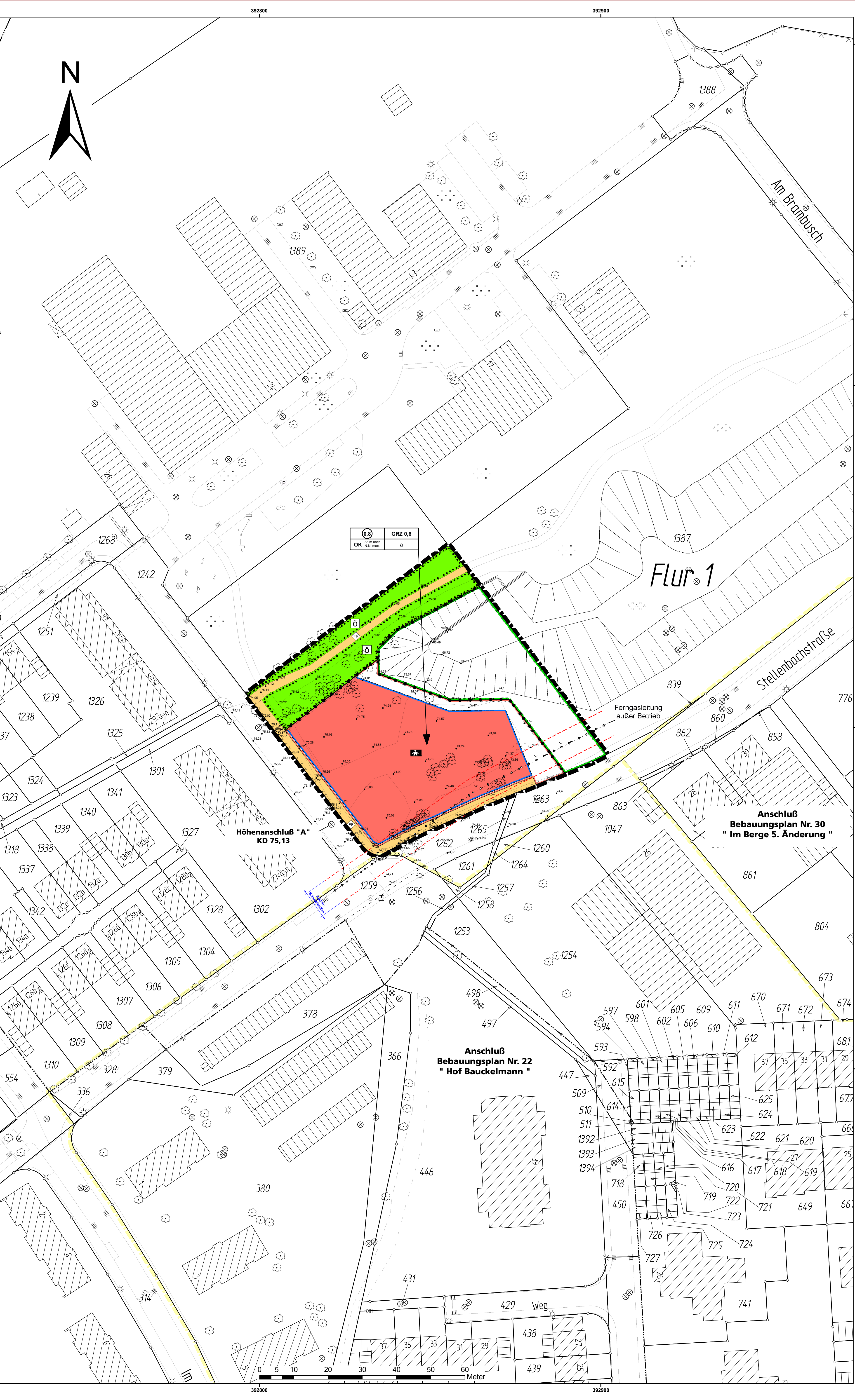
4.
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

5.
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, Kellerverfüllungen) 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.

6.
Auf Grund vorhandener Versorgungsleitungen sind Baumaßnahmen im Vorfeld mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

7.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortssatzungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

8.
Der Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung inklusive 8,00 m breitem Schutzstreifen ist nach den Angaben der PEDOC, Essen nachrichtlich übernommen worden. Eine Überbauung der Leitungstrasse incl. des Schutzstreifens ist zulässig.



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)

⊗ Geschossflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
OK Höhe der Oberkante
a abweichende Bauweise

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

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

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 5 (2) Nr. 2 und (4), § 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

■ Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
■ Flächen für den Gemeinbedarf Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
⊕ Kindergarten

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

⬇ Fuß- und Radweg

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

— Gasleitung unterirdisch
- - - Schutzstreifen für Versorgungsanlagen

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

0 Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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)

■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
■ 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

■ Umgrenzung der 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. 7 BauGB)
■ Angrenzender Bebauungsplan
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
□ 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.	
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.	
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.	
- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt gültigen Fassung.	
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 30.04.2013 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. VL - 50/2013)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 30.04.2013 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____)
Lünen, _____	Lünen, _____
Der Bürgermeister i.V.	Der Bürgermeister i.V.
Beigeordneter	Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Rathse/rfrau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Lünen, _____	Stand der Planunterlage : 01.10.2012
Bürgermeister	Lünen, _____
	Abteilung Vermessung Stadt. Verm.Rat
	Rechtskraft. _____

Stadt Lünen

**Stand: Offenlegung
Mai 2014**

**Bebauungsplan
Nr. 203**

"KITA Stellenbachstraße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

**Zu diesem Bebauungsplan gehört die
Begründung vom Mai 2014
inklusive Umweltbericht**

Maßstab 1:500