

**Textliche Festsetzungen**

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die mit dem Buchstaben "C" gekennzeichnete Baugrenze zur Preußenstraße hin gem. § 23 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon ist ein Vordach mit einer max. Tiefe von 2,0 m.

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

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Nebenanlagen über 30 cbm Bauvolumen (z. B. Gartenhäuser) gem. § 14 BauNVO unzulässig.  
3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen oder in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

**Grünflächen**  
4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Freiflächen) sind dauerhaft zu begrünen.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur belastende Flächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5. Die mit dem Buchstaben "A" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

6. Die mit dem Buchstaben "B" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger / Eigentümer der angrenzenden Flurstücke und des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

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

7. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w</sub>, gem. des Außenbauteils sind in der Zeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A). Rows I-VI with values 55, 60, 65, 70, 75, 80.

8. Fenster von nachts genutzten Räumen (wie Schlaf- und Kinderzimmer) sind - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L<sub>rn</sub>=45 dB(A) (DIN 18005-1 Bb11) / 50 dB (A) (VDI 2719) vorliegen - zu Lüftungswecken mit einer schallmindernden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R<sub>w</sub>, gem. zu berücksichtigen.

9. In den mit dem Planzeichen "schwarzes Dreieck" gekennzeichneten Bereichen sind für Terrassen und Balkone Schallschutzschirme, z.B. in der Ausführung von Glaswänden zu errichten. Die Schallschutzschirme müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> von mindestens 25 dB (16, BimSchV) aufweisen. Darüber hinaus müssen sie eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten und Fugen aufweisen (Funktionsfugen sind hiervon ausgenommen). Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der genannten Anforderungen gem. DIN 18005-1 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10. Fenster von nachts genutzten Räumen (wie Schlaf- und Kinderzimmer) sind - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L<sub>rn</sub>=45 dB(A) (DIN 18005-1 Bb11) / 50 dB (A) (VDI 2719) vorliegen - zu Lüftungswecken mit einer schallmindernden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R<sub>w</sub>, gem. zu berücksichtigen.

11. Um das Eindringen von Schadgen in unterirdische Gebäudeteile zu verhindern, ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 die Installation einer Sicherungstechnik erforderlich. Art und Umfang der Sicherungstechnik sind durch einen Altlastensachverständigen zu planen und dem Kreis Unna zur Zustimmung vorzulegen. Die Installation ist durch einen Altlastensachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Die Nutzung der Gebäude darf erst nach schriftlicher Bestätigung des Kreises Unna zur ordnungsgemäßen Realisierung der Gasicherungstechniken erfolgen.

**Aufschiebend bedingte Zulässigkeit**  
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

12. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass die von der Preußenstraße aus gesehenen Gebäude der zweiten Baureihe erst bezogen werden dürfen, wenn die erste Baureihe im Rohbau fertig gestellt wurde.

**Höhenlage der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 Abs. 3 BauGB

13. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die absolute Höhe der Gebäude auf maximal 77,00 m über NHN und im WA 3 auf 75,00 m über NHN begrenzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die absolute Höhe der Hauptanlage durch den Technikaufbau auf bis zu 78,00 m über NHN überschritten werden.

**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

14. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Hausgärten, Nutzpflanzenanbau (einschließlich Obstgehölze), Grundwasserentnahmen sowie Eingriffe in den Untergrund unterhalb der Aufbereitungsebene (d.h. unterhalb der einzubauenden Grabesperre) unzulässig.

15. Die Herstellung von Anlagen, die der Versickerung des gefassten Niederschlagswassers dienen, wird im Plangebiet ausgeschlossen.

**Gestalterische Festsetzungen**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind glänzende Dacheindeckungen unzulässig.

**Festsetzungen Grünordnung**

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

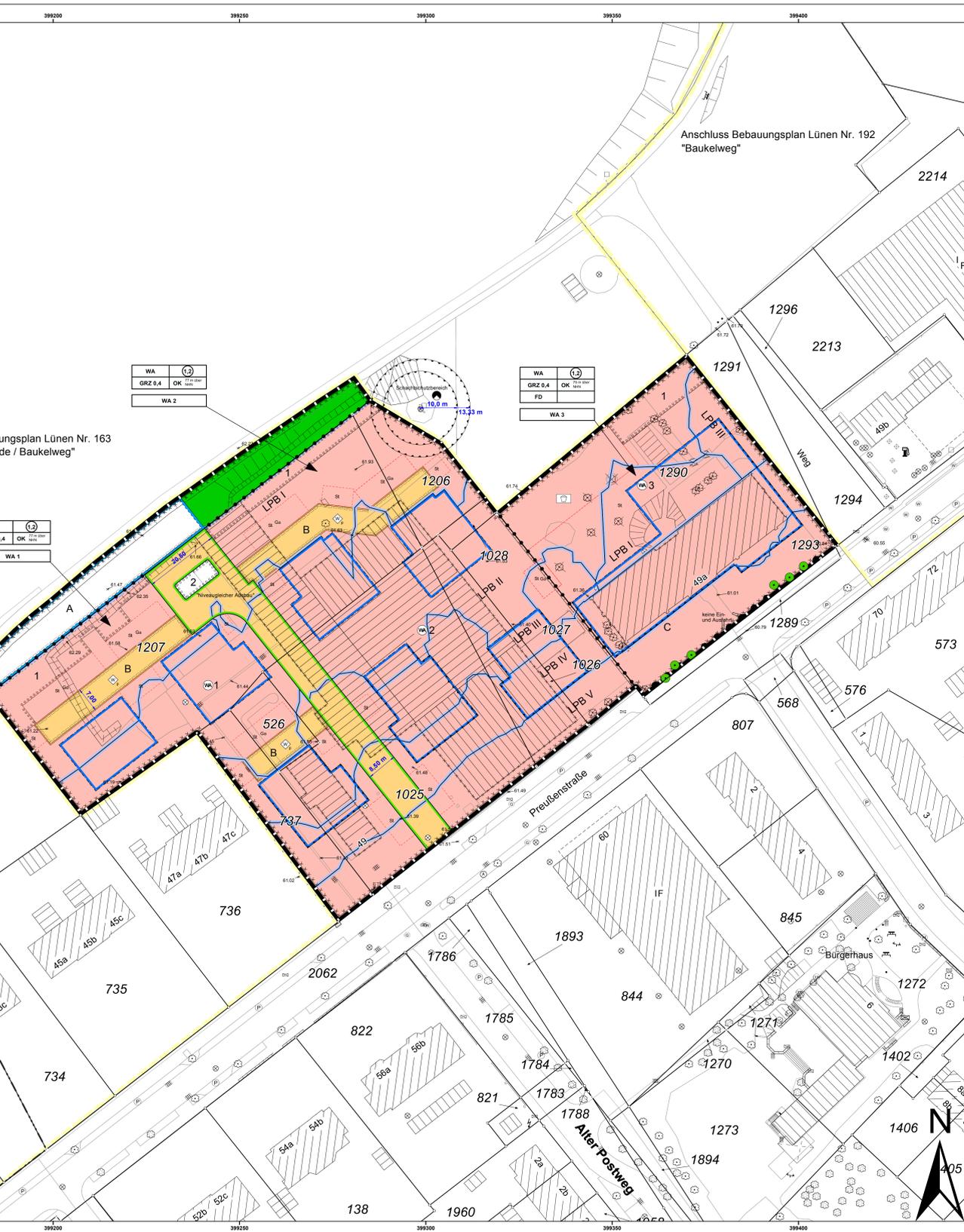
1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das Dach der Hauptanlage (Flachdach) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die benötigte Fläche für den Technikaufbau ist hiervon ausgenommen.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die Dächer von Garagen extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die mit der Zahl "1" gekennzeichneten Flächen deckend mit Gehölzen zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beispielsweise mit:

- Cornus mas (Kornelkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Schneebeil)
Rosa multiflora (Büschelrose)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

4. Die mit der Zahl "2" gekennzeichnete Fläche ist zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beispielsweise mit zwei Aesculus carnea (Rotblühende Rosskastanie).



**Hinweise**

- 1. Bodenfunde: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelände, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 (Tel. 02306 / 1041256) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750-20 E-mail: lw-archaeologie-olpe(at)lw-olpe.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktagen 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 (4) DMSG NW).
- 2. 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.
- 3. Das Bodenmanagementkonzept von Dr. Melchers Geologen vom 19.03.2019 ist vollständig zu realisieren. Ein guterachterlicher Abschlussbericht zur Umsetzung des Bodenmanagements ist vorzulegen. Die festgesetzten Nutzungen dürfen erst nach schriftlicher Bestätigung des Flächenaufbereitungserfolgs durch den Kreis Unna umgesetzt werden.
- 4. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

**Schachtschutzbereich**

5. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.  
6. Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Der Einbau von RC-Materialien ist erst nach schriftlicher Zustimmung durch den Kreis Unna zulässig.  
7. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandshöhen.  
8. Schachtschutzbereiche: Außerhalb des Plangebietes, im nördlichen Bereich, befindet sich ein Schacht der Zeche Preußen II. Die Mittelpunktkoordinaten lauten: R = 399298,54 H = 571674,57  
Die Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit und mögliche Ausgasungen beziehen sich auf einen Radius von 13,33 m bzw. 10,0 m um den Schachtschuttmittelpunkt.  
Bei einer Nutzung der Fläche in den Schachtbereichen (hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten) sind die Schachtschutzbereiche sowie die Schachtschutz-Klausel zwingend einzuhalten.  
Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit: Innerhalb des Schachtschutzbereiches (gemessen vom Schachtschuttmittelpunkt) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden; hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche des Schachtschutzbereiches genutzt werden, so ist die Standsicherheit des Schachtschuttkopfes, einschließlich der vorhandenen Abdeckplatte(n) in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes NRW, durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt) nachzuweisen.

**Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung:**

Innerhalb des Gaschutzbereiches (gemessen vom Schachtschuttmittelpunkt) sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungslösungen sind gasdurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in dem Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Eine Versiegelung der Fläche in dem Schachtschutzbereich ist nicht zulässig. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten (das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt) belegt werden.  
Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen in den Schachtbereichen, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse an den Schächten - wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrstollen, Rohranschlüsse, u.ä. - oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in vom Schachtschuttmittelpunkt entferntere Bereiche führen. Zur Ermittlung im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasausstritte und der hierdurch betroffenen Flächen ist das Hinziehen eines Sachverständigen notwendig.  
Die in den Gutachten aufgeführten Maßnahmen sind der RAG Aktiengesellschaft vorzulegen und der zuständigen Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein.  
Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten / durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss der RAG Montan Immobilien GmbH durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.  
Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an den Schächten, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle und Nachverfüllung, ist zudem sicherzustellen, dass die Grundstücke durch das Konzernunternehmen RAG oder deren Rechtsnachfolger, jederzeit zu betreten und zu beahren sind. Hierzu muss eine Zufahrt per LKW möglich sein.

**Legende**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Geschossflächenzahl, Höchstmaß (beispielhaft)
- Grundflächenzahl, Höchstmaß (beispielhaft)
- Höhe der Oberkante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Flachdach
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich) - niveaugleicher Ausbau
- 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)
- Fahrbahnbegrenzung
- Wegweg privat- niveaugleicher Ausbau
- Wasseroberflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)
- Flächen für den Wald
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 8. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Spielplatz - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 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. 7 BauGB)
- Angrenzender Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- Abruch von Gebäuden
- Lärmpegelbereiche (LPB)
- Schachtschutzbereich
- Zechenschacht stillgelegt

**Baumaßnahmen innerhalb der Schachtschutzbereiche**

müssen der RAG Aktiengesellschaft angezeigt werden.  
Der Schachteigentümer kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausschließen, dass zukünftig aus Gründen möglicher Ausgasung die Errichtung von Entgasungseinrichtungen mit Flammrückschlappsperr (Protego-Haube) sowie des dazu gehörenden Anfahrtschutzes erforderlich sein wird. In diesem Falle ist die dafür benötigte Fläche unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.  
Fahr- und Gehwege dürfen gemäß der allgemein gültigen Brandschutzrichtlinie erst in einem Abstand zur Protego-Haube von 10,0 m errichtet werden. Bei neu zu errichtenden Gebäuden, deren Höhe größer ist als das Ausblasende, ist ein Mindestabstand von 15,0 m einzuhalten. Entzündliche und brennbare Materialien dürfen erst in einem Abstand von 20,0 m gelagert werden, ebenerdig und mit ausreichender Durchlüftung.  
9. Zum Schutz der vorhandenen Vegetation ist die DIN 18920 einzuhalten.  
10. 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)**



**Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften:
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 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. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 30), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421 / SGV. NRW. 232), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatschG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568 / SGV. 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. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 29.10.2019 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 8/2019) Lünen, \_\_\_\_\_

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 29.10.2019 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 8/2019) Lünen, \_\_\_\_\_

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 19.11.2019 bis einschließlich 18.12.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszuzeigen. Lünen, \_\_\_\_\_

Der Rat der Stadt Lünen hat am 25.06.2020 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss vom 25.06.2020 ist gemäß § 10 BauGB am 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, \_\_\_\_\_

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlagen: 30.06.2018 Lünen, \_\_\_\_\_

Abteilung Vermessung Städtischer Messungsrat Lünen, \_\_\_\_\_

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 06.04.1986.
Rechtskraft, \_\_\_\_\_



**. Ausfertigung**

**Bebauungsplan Nr. 225**

**"Wohnquartier Preußenstraße"**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom September 2019.

Maßstab 1:500