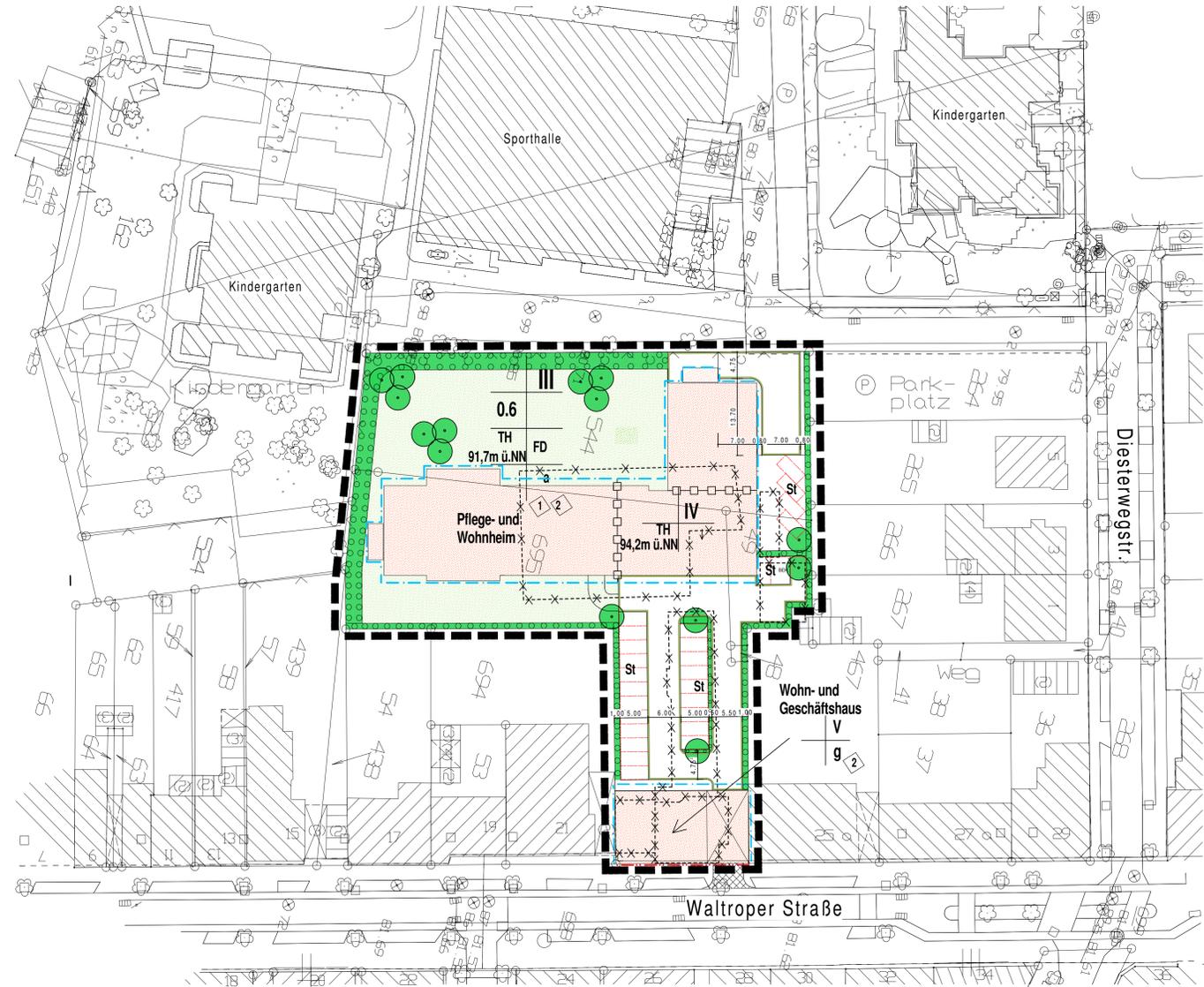


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN LÜNEN NR.67

- Schulenkamp- Pflegeheim V -



Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, hat am _____ gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____)

Lünen, _____
Der Bürgermeister i.V.
Beigeordneter

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

Lünen, _____
Bürgermeister Ratscherr/Frau Schriftführer/in

Offenlegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, hat am _____ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____)

Lünen, _____
Der Bürgermeister i.V.
Beigeordneter

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lünen, _____
Bürgermeister

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

Lünen, _____
Sachbearbeiter

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3).

Lünen, _____

Rechtsgrundlagen
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 -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. 456), -der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 4 BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218, ber. S. 982), i.d.F.d.B. vom 1.3.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (GV NRW S. 439)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

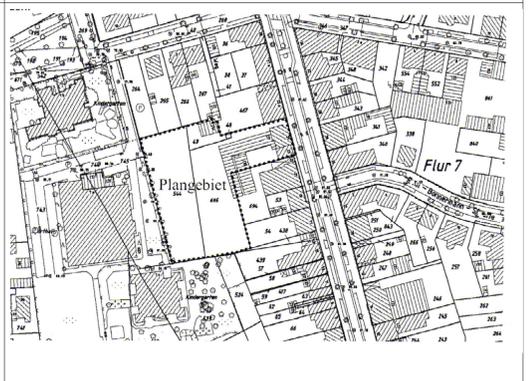
<p>Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 § 11 BauNVO)</p> <p>Pflege- und Wohnheim Fläche für Pflege- und Wohnheim</p> <p>Wohn- und Geschäftshaus Fläche für Wohn- und Geschäftshaus</p>	<p>Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Private Grünflächen</p>
<p>Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)</p> <p>0.6 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß</p> <p>m ü.NN Traufhöhe ü.NN</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>St Stellplätze</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Grenze zwischen unterschiedlichen Mäßen der baulichen Nutzung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.</p> <p>Textliche Festsetzungen</p> <p>Abzubrechende Gebäude</p> <p>Durchfahrt</p>
<p>Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>a abweichende Bauweise</p> <p>g Geschlossene Bauweise</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p>

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW in der Fassung vom 01.03.2000)

<p>FD Flachdach</p>	<p>Sonstige Darstellungen</p> <p>Stellplatzanordnung</p> <p>Überfahrt</p> <p>geplanter Baum</p> <p>Anzupflanzende Hecken</p>
----------------------------	---

Planverfasser:
Schamp und Schmalöer
Architektur & Städtebau
Semerteichstr. 92
44263 Dortmund
Tel 0231/421267
Fax 0231/421268



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Bauweise der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Baugebiet ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt, die einen mehr als 50 m langen Baukörper zulässt.

§ 2 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Schutz und Erhaltung vorhandener Einzelbäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Einzelbäume, deren Kronenfläche von dem Grundstück entlang der Schulorthalle auf das Plangebiet herüberragen, sind vor Beschädigungen während der Bauphase durch Stamm-, Kronen- und Wurzelschutz zu schützen (RAS-LG, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen).

Heckenpflanzung

Das Plangebiet ist im Norden und Osten durch eine einreihige, geschnittene Laubhecke einzufassen, sowie im Bereich der Stellplätze. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher, 2x v. 60/80, 4 Stück/m² zu pflanzen. Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:

- Fagus sylvatica (Rot-Buche) in Arten und Sorten,
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Crataegus (Weißdorn) in Arten und Sorten,
- Ligustrum (Liguster) in Arten und Sorten.

Anpflanzung von freiwachsenden Hecken

Entlang der südlichen und westlichen Plangrenze ist eine 3m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Es sind Sträucher, 2x v. 60/80, 1 Stück/1,5 m² und alle 25 m 1 Laubbaum 2. Ordnung, Hochstamm, StU 18/20, in Hecken integriert, zu setzen. Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen:

Laubbäume 2. Ordnung:

- Acer Campestre (Feld-Ahorn),
- Cornus (Hartweige) in Arten,
- Corylus avellana (Haselnuss),
- Malus domestica (Holzäpfel),
- Prunus padus (Trauben-Kirsche),
- Sorbus aucuparia (Eberesche).

Sträucher:

- Acer Campestre (Feld-Ahorn),
- Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne),
- Cornus (Hartweige) in Arten,
- Corylus avellana (Haselnuss),
- Crataegus (Weißdorn) in Arten,
- Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen),
- Ligustrum vulgare (Liguster),
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche),
- Prunus padus (Trauben-Kirsche),
- Prunus spinosa (Schlehe),
- Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum),
- Rosa (Rose) in Arten,
- Salix (Weide) in Arten,
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
- Viburnum (Schneeball) in Arten.

Anpflanzung von Bäumen

Es sind 9 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Hochstamm-Bäume, StU 18/20 zu verwenden. Die Bäume sind in lockeren Gruppen anzuordnen.

Im Bereich der Stellplätze sind 5 Laubbäume 2. Ordnung anzuordnen. Es sind einheimische, standortgerechte Hochstamm-Bäume, StU 18/20 zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung:

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn),
- Fagus sylvatica (Rot-Buche),
- Fraxinus excelsior (Esche),
- Prunus avium (Vogel-Kirsche),
- Quercus robur (Stiel-Eiche),
- Salix alba (Silber-Weide),
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde),
- Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme).

Laubbäume 2. Ordnung:

- Acer campestre (Feld-Ahorn),
- Carpinus betulus (Hainbuche),
- Gleditsia inaequalis "Sibyrine" (Gleditschie),
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Teil II Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauGB

2 Für die mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Baugebiete gilt:
Es werden helle Putzfassaden vorgeschrieben.

II. Hinweise

(1) Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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 und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel.: 0271/1261; Fax: 0271/2466) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16(4) DSOStG NW).

(2) Vor Baubeginn ist bezüglich eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen mit der DSK in Heme Kontakt aufzunehmen.

(3) 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 § 7 WHG beim Kreis Lünen, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach der Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Lünen begonnen werden.

(4) Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen/oder geruchlich Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und dem Kreis Lünen, Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

(5) Bodenaushub

Es ist darauf zu achten, dass Bodenaushub nicht als Abfall anfällt. Der notwendige Bodenaushub sollte auf dem jeweiligen Gelände verbleiben und ist fachgerecht zu sichern. Aufgrund der instabilen Bodenstruktur des anstehenden Orststeins ist die Bodenmitte mit Magerbeton o.ä. zu sichern. Der Boden ist möglichst unmittelbar nach Fertigstellung planmäßig wieder einzubauen. Etwas entfestigte Schichten sind zu entfernen und durch geeignetes bindiges, gut verdichtbares und frostunempfindliches Material zu ersetzen. Für notwendige Verfüllmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Material zu verwenden.

(6) Schutz des Mutterbodens

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Dafür ist ein fachgerecht zwischenzulagern und einzugrünen. Zugunsten von "Wiederdeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.



Stadt Lünen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Lünen Nr. 67

Schulenkamp -Pflegeheim V-

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung
vom 23.09.06 Maßstab 1: 500