Textliche Festsetzungen

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

1. Gemäß § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO sind entsprechend des Ref. Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft in der Fassung vom 02.06.1998 (BMBl. 1998 285) nach der Abstandsliste (SL 1997/01):
In der GE: und GI Gebieten Betriebe nach den Abstandsklassen I bis VII nach folgender Gliederung nicht zugelassen:
In den mit GE 1.0, GE1.05, GE 2.1 und GE 25 bezeichneten Bereichen sind wesentlich störende Betriebe nicht zugelassen.
In den mit GE 1.0, GE 1.05, GE 1.1, GE 1.6, GE 2.0,GI1, GE 25, GE 35 und GE 39 bezeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI mit der Nr. 96 der Betriebsliste 1 - 1991 nicht zugelassen.
In den mit GI 1.0, GI 1.5, GE 1.2, GE 5, GE 11, HB 1, GE 27,GI 28, GE 31,GI1 und GE 39 bezeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI mit der Nr. 96 der Betriebsliste 1 - 1991 nicht zugelassen.
In den GI 4-12 bezeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI mit der Nr. 96 der Betriebsliste 1 - 1991 nicht zugelassen.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in den GE- und GI-Gebieten ausnahmsweise die unter den Nr. 1 genannten:
GE 1.0 , Blockrandklasse VI , Bereiche GE 4-6, GE 8-10, GE 12-14, GE 22-24, GE 26, GE 28, GE 34 und GE 38 - 19, - 153, Abstandsklasse V, - Bereiche GI 1-3, GI 13, GI1, GE 5, GE 11, HB 1, GE 27,GI 28, GI 31,GI1 und GE 39 -
GE 1.05 , Blockrandklasse IV , Bereiche GI 4-12 -
VII Abstandsklasse aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Einwirkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen (Störbereiche ausgenommen Emissionen nicht überschreiten.
2. In den mit GE 2 - GE 24, GE 26 und GE 31 - GE 36 bezeichneten Bereichen sowie in den mit GI 1 - GI 13 bezeichneten Bereichen sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und an denen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe, die aufgrund ihrer Art, ihres Umfangs oder ihrer Zweckbestimmung lauttuldeter von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarer und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen.
3. In den SO-Gebiet "Wildert"Gaststätte a, b,c" gemäß § 31 Abs. 1 BauGB1 sind die Verkaufsflächen begrenzt auf 2.400 qm für einen Möbelmarkt und 1.000 qm für andere, nicht zentrenrelevante Sortimente.
Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Die Sortimentsabgrenzung in der Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

3a. Die GE- und GI-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert: In den mit GE 1, GE 5, GE 6 10, GE 13, GE 14, GE 17, GE 18, GE 21-23, GE 28, GE 31, GE 33, GE 35, GE 36, GI 1, GI 5, GI 4, GI 1, GI 9 und GI 10 bezeichneten Bereichen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Gewerbe-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Befreiung erteilt werden, wenn die gestalterischen Festsetzungen eingehalten werden.

3b. Die GE- und GI-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert: In den mit GE 10 und GI 11 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gewerbe-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.

4. In den mit GE 1, GE 5, GE 6, GE 8-10, GE 13, GE 14, GE 17, GE 18, GE 21-23, GE 28, GE 31, GE 33, GE 35, GE 36, GI 1, GI 5, GI 4, GI 1, GI 9 und GI 10 gekennzeichneten Bereichen sind Wohnungen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für GE-Gebiete bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für GI-Gebiete gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur in den Obergeschossen der Gebäude zulässig.

5. In den mit GE 2, GE 11, GE 12, GE 15, GE 16, GE 19, GE 25, GE 26, GE 28, GE 32, GE 36, GI 2, GI 3, GI 7, GI 8 und GI 12 gekennzeichneten Bereichen sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen) nicht zulässig. In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 25 und GE 31 - GE 36 sind die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt: daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50.00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zugelassen sind.

2. Die Mindestbebauung wird im Plan dargestellten Grundstücksbereiche (in der Regel 30 m x 15 m) beträgt 60% der Länge der Straßenfront (ca. 21 m). Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken darf 5 m nicht unterschreiten und 7 m nicht überschreiten.

Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

1. In den mit GE 1, GE 5, GE 6, GE 10, GE 14, GE 17, GE 18, GE 21, GE 28, GE 31, GE 33, GE 35, GE36, GE 26, GE 31, GE 35, GE 36, GI 1, GI3, GI 4, GI 7, GI 9 und GI 12 gekennzeichneten Bereichen darf die Oberkante der Erdgeschoßfertigfußboden (EGFF) der Gebäude (Hauptgebäude) nicht mehr als 0.50 m über dem Gelände nicht höher und bei abgetrennten Gebäude nicht höher als im Mittel 0,30 m über der der im jeweiligen Grundstück befindlichen Straßenkante liegen.
Die Traufhöhen (Mittelwert) sind mit 6 - 9 m (Gesamtmaß) über der Straßenkante festgesetzt.

2. In den mit GE 2, GE 11, GE 12, GE 20, GE 24, GE 27 und GE 32 gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäudehöhen mit maximal 7 m Oberkante Gebäude (bei der an dem Grundstück befindlichen Straßenkante festgesetzt.

3. In den mit GE 5, GE 3 und GE 36 gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäudehöhe mit maximal 9 m Oberkante Gebäude (bei der an dem Grundstück befindlichen Straßenkante festgesetzt.

4. In den mit GE 15 gekennzeichneten Bereich sind die Gebäudehöhe mit maximal 10 m Oberkante Gebäude (bei der an dem Grundstück befindlichen Straßenkante festgesetzt.

5. In den mit GE 22 gekennzeichneten Bereich sind die Gebäudehöhe mit maximal 15 m Oberkante Gebäude (bei der an dem Grundstück befindlichen Straßenkante festgesetzt.

Fächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

12. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

13. Anlagen oder Aufbemerkung, die den Verkehrssicherheitsraum auf der hinten Strecke der L654 einpreichen können, sind nicht zulässig.

Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
und gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (im Sinne BNatSchG).

14. Die das Baugebiet durchziehenden öffentlichen Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB), die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sowie Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind entsprechend der Planzeichnung und der Begründung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Der Grünordnung abzustimmen. Pflanzungen sind gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.

15. Für die Realisierung der Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken wird gem. § 179 BauGB eine Frist von zwei Jahren ab nach Baufertigstellung Schlußabnahme festgesetzt.

16. Bereits gepflanzte bzw. neuzupflanzende Bäume und Sträucher sind (gem. § 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB) zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Gebotsfordernungen der Grünordnung zu entsprechen.

Flächen, deren Bindern erhalten mit unwiedergutmachbaren Schäden belastet sind
gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

17. Innerhalb des grau gestrichelt eingefassten Bereiches (ahlen: Betriebsgebäude der Schachtanlage) gelten folgende Beschränkungen:
Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erlaßen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen Eingriffe (z. 1m) in den Untergrund ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt -Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz- zu beteiligen. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten. Auschuhmaterial ist der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt -Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz- anzuzeigen. Eine Umlenkleitung ist nicht zulässig. Die Grundwasserverhältnisse für eine Trink- und Brauchwasserversorgung (z. B. zur Bewässerung oder für Wärmepumpen) ist unzulässig.
Die Versickerung von Niederschlagswasser (Dachflächenwasser, Straßenwässer, -rigolen, - leichte z. B. ist aus Vorsorgegründen im Hinblick auf den Grundwasserschutz unzulässig. Die fachmännische Verabeitung von anfallenden Niederschlagswasser ist unzulässig. Die gärtnerische Nutzung urbebauter Freiflächen ist ausgeschlossen.

18. In den blausculiert gekennzeichneten Bereichen (Drain- und Dichtsystem) ist im Untergrund ein Drain- und Dichtsystem (Kunststoffdichtungsbahnen) Tragschichten und integrierter Bodenluft- und Gasmessstandorge eingebaut.
Eine Durchbohrung des Systems ist ausgeschlossen. Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Die Gebäude müssen in Massivbauweise mit Stahlbetonbodenplatte und Stahlbetonwänden ohne Fensteröffnung oder Fensterprüchung oder Sickerfundamenten mit einer Breite von mind. 1m abgetragen werden. Der Abstand zwischen der Grundungsebene und der Kunststoffdichtungsbahn darf 0,7m nicht unterschreiten. Die Genehmigung der Bauvoranfrage ist die Erteilung der vorgenannten Anforderungen an die Gründung hertzugesichert zu bestätigen. Bepflanzungen mit tief- und mitemwurzelnden Pflanzen sind ausgeschlossen.

19. Bei einer Überbauung des unterlaufen gekennzeichneten Bereiches (kauverdächtiges Gaslunnegs) ist eine bauverbindliche Gasuntersuchung unterhalb des Gebäudes einzubauen. Die Baumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten.

20. Bei einer Überbauung des unterlaufen gekennzeichneten Bereiches (Aulgasungsbereich) sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18130 einzubauen.
Die Vorhaben sind fachgutachterlich zu begleiten.

Zusätzlich:
Die textlichen Festsetzungen beziehen sich, soweit sie nicht explizit auf bestimmte Baufächen beschränkt sind, auf das gesamte Plangebiet.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauORW

1. Kopfgebäude entlang der Hauptverkehrsstraßen (Zechenstr.), wichtiger Erschließungsstrassen (Fritz Sonnenschein Str., Am Kohlhurst) und in den Wendeanlagen (Jack Twietmeyer Str. Str.

Baukörper
Die Gebäudeformen Vertrickplatz zweier oder mehrerer Module entlang der Straßenfront auf die Vorderfront der Bebauung ca. alle 25 m auf einer Länge von 10 m um mindestens 2 m zurückspringen.

Materialien
Als sichtsichtbares Material sind rote Klinker oder Putz mit den RAL Farben 1013, 7030, 7035, 7036, 7044, 9001 und 9002 festgesetzt. Ergänzungen mit Metall-Glas-Konstruktionen sind zulässig und dürfen zur Gliederung der Baukörper die Traufhöhen überschreiten.

Dächer
Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15 Grad) zulässig. Flachgeneigte Dächer sind so auszubilden, daß die gewegten Dachflächen unter dem Mittwert nach außen nicht sichtbar ungeordnet sind.

2. Gebäude in rückwärtigen Bereichen der Hauptverkehrsgrünachse und wichtiger Erschließungsstrassen

Materialien
Die Gestaltung der Gebäude sollte in Form und Material möglichst auf die der Gebäude an der Hauptverkehrsgrünachse (siehe 1) angehen. Ergänzungen mit Metall-Glas-Konstruktionen sind zulässig und dürfen zur Gliederung der Baukörper die Traufhöhen überschreiten.

Dächer
Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15 Grad) zulässig.

4. Außenanlage

Fächen für die Abfallentsorgung
Die Müllbehälter sind durch Bepflanzung zu Ersatz von den Erschließungsstraßen durch entsprechende Anpflanzungen oder Sichtschutzwänden abzuschirmen.

Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Mauern, Ladgebäude und Industriebauten zugelassen. Bei Grundstücken, die an den zentralen Grünzug grenzen, sind die Einfriedungen in eine Hecke oder in Gehölzanpflanzungen einzubinden.

Private Vorgartenfläche
Die privaten Vorgartenbereiche zwischen zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche und den Gebäuden entlang der Erschließungsstraßen sind mindestens zu 50% mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung muß eingewachsen werden, nach den Anfeindungen der Erschließungsgrünanlagen zu pflanzen. Grundstückseinfriedungen gem. § 81 Abs. 1 N. 4 BauO NRW wie Hecken, Zäune, Mauern und dergleichen sind unzulässig.

Unbebaute Flächen
Die auf den gewiesenen Baugrundstücken unbebauten Flächen, soweit sie nicht als Lager- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden, sind mit einer Grün-Kräuter-Mischung einzusäen.

Außenwerbung
Schriftzüge dürfen nur an Einzelbuchstaben, die sich von der Wand absetzen, ausgeführt werden. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn sie in Form und Farbe sich der Gesamtfassade unterordnen. Blinkende Lichter sind. Werbeanlagen aus reflektierendem Material oder verspiegelt (Pfeifa,Pfaffen sehr) (Lüftern auch in den Grundstückseitenbereichen errichtet werden und zulässig. Nebenanlagen wie Müllcontainer u. ä. aufnahmen. Bewegliche, z.B. rotierende Werbeanlagen wirken Blinklicht, ortsbezogen Lichtes u. ä. sind nicht zulässig.

Grundstücksaufteilung
Die Grundstücksaufteilung innerhalb der Gewerbegebiete mit jeweils max. 3 m Breite zulässig. Ein Zusammenlegen von Zuständen benachbarter Grundstücke ist mit einer zulässigen Gesamtbreite von max. 6 m möglich und entsprechend dem städtebaulichen Konzept einzusetzt.

Festsetzungen Grünordnung

(zu den textlichen Festsetzungen Nr. 14, 15, 16)

Allgemeines für alle Baumwepflanzungen
Die Pflanzungen sind nach den Vorgaben nicht anders angegeben, hochstämmig und 3 bis 4 x verpflanzt sein mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm. Der Abstand zu Magebäuchen beträgt 4 m, Verkehrsflächen mit - 8, 2 m bebaut.

Öffentliche Grünflächen (Fächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)
Innerhalb dieser Fächen und Baumarten vorgesehen, die sich in ihre Art von den umgebenden Bäumen, dem einzuhaltenden Pflanzabstand und in der Art der Einsatz unter den Bäumen unterscheiden.

Einsaaten
Die öffentlichen Grünflächen sind je nach Lage der Fläche und je nach Baumart unterschiedlich einzusäen.
Folgende Einsaaten wurden verwendet:
A1 Landschafsrasen mit Kräutern
A2 Rasen-Schattenmischung
A3 Mohn-Gedenk-Einsaat
A4 Natternkopf-Hochlesen-Einsaat
A5 Wiesen-Kornblumen-Margerinenwiese
A6 Kl Einsaatfläche
A11 Vorgrünsmischung-Einsaat
A12 Rasen-Schattenmischung-Saatmischung
A13 Radiesen-Einsaat
A14 Einsaat unter Ahorn

Baumpflanzungen
B1 Winterlinde (Tilia cordata)
Pflanzabstand 12 m; Einsatz auf Anfahrung mit Ligustrum vulgare ("Rinsinens" Liguster).
B2 Winterlinde (Tilia cordata)
Pflanzabstand 12 m; Einsatz auf A13.
B3 Winterlinde (Tilia cordata) ("Rauh Sunter")
Pflanzabstand 3 m; Einsatz auf A11.

Private Grünflächen
Einsaaten
Bei den privaten Grünflächen handelt es sich zumeist um private Vorgartenbereiche vor den gegebenen Haupteingängen. Die Gestaltung dieser Vorgärten ist mit Ausnahme der Bepflanzung mit Sträuchern (Ziersträucher, Blumenreiche oder Magnolienart) zu versehen oder mit folgenden Bodenbeckern bzw.Kräutern: Efeu (Hedera helix), kleines Immergrün (Vinca minor), Goldnesel (Lamium galeobdolon) oder Storchenschnabel (Geranium-Arten).

Baumpflanzungen
Die Anzahl der Bäume pro Grundstücksfläche richtet sich zumeist um private Vorgartenbereiche vor den gegebenen Haupteingängen. Die Gestaltung dieser Vorgärten ist mit Ausnahme der Bepflanzung mit Sträuchern (Ziersträucher, Blumenreiche oder Magnolienart) zu versehen oder mit folgenden Bodenbeckern bzw.Kräutern: Efeu (Hedera helix), kleines Immergrün (Vinca minor), Goldnesel (Lamium galeobdolon) oder Storchenschnabel (Geranium-Arten).

Innerhalb der privaten Vorgartenbereiche, die von den Hauptgebäuden liegen, sind pro Modulbreite zwei Laubbäume, deren Art sich nach der folgenden Festlegung richtet, zu pflanzen:
C1 Netterkirsche (Prunus serrulata "Kanzan")
C2 Blutpflaume (Prunus cerasifera)
C3 Bluf Pflaume (Prunus cerasifera "Nigra")
C4 Gottesbaum (Adenthus altissima)
C5 Vogelkirsche (Prunus avium)

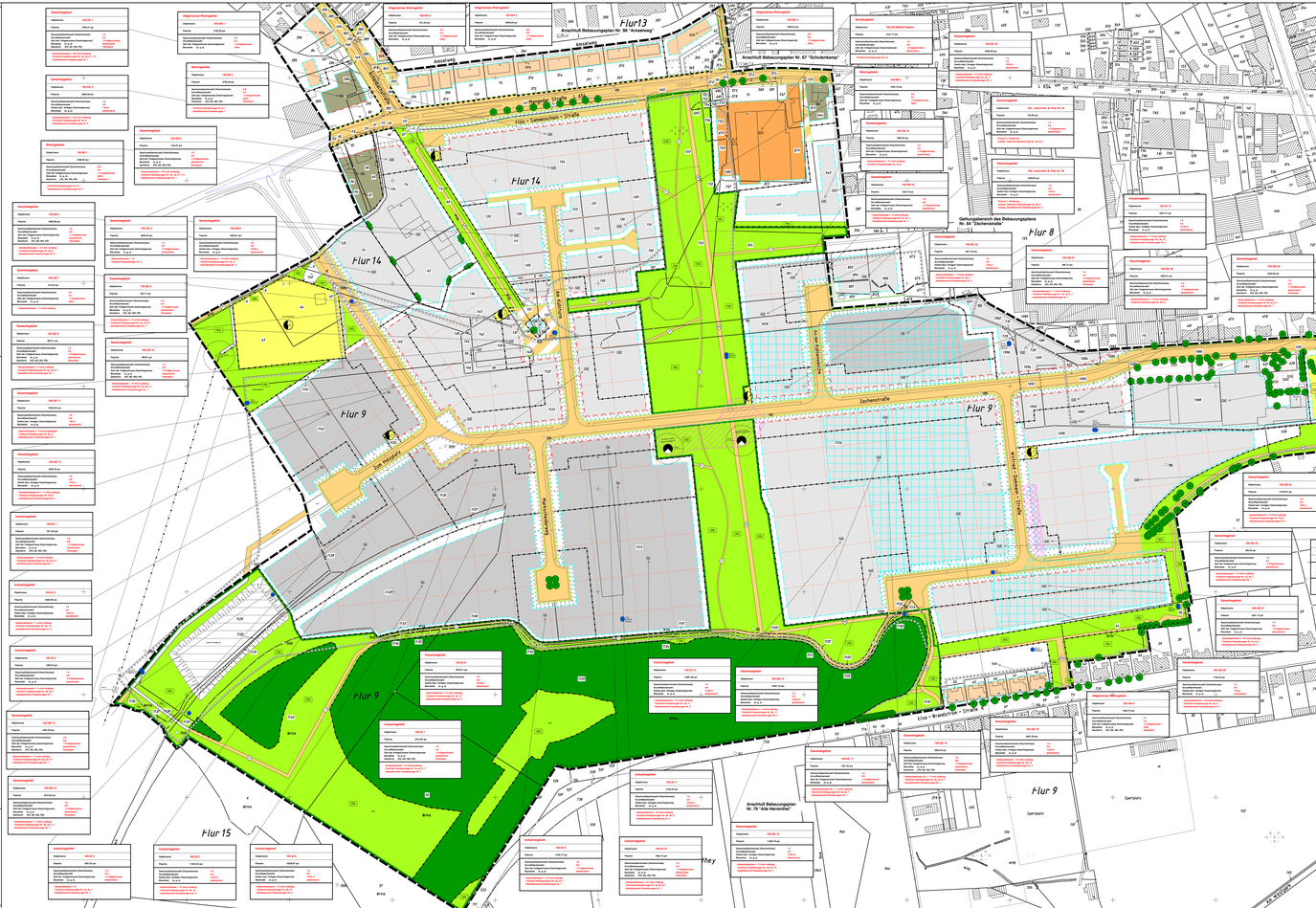
Innerhalb der privaten Vorgartenbereiche, die von den Nebengebäuden bzw. innerhalb der Wendeanlagen liegen, sind pro Modulbreite ein Baum und zu jeden unterschiedliche Pflanzabstände:
D1 Wellblum (Crataegus Carrierei)
(z. B. im Laubdurne pro Modulbreite
D2 Eichen Rotdorn (Crataegus lavigata "Paul's Scarlet")
(z. B. im Laubdurne pro Modulbreite
D3 Eichen Rotdorn (Crataegus lavigata "Paul's Scarlet")
(z. B. im Laubdurne pro Modulbreite
D4 Feld-Ahorn (Acer campestre "Elsrijk")
(z. B. im Laubdurn pro Modulbreite
D5 Feld-Ahorn (Acer campestre "Elsrijk")
(z. B. im Laubdurne pro Modulbreite
D6 Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) gepflanzten
Anpflanzung einer Hecke entlang der gesamten Straßenfront.
Herzblättriges Efeu (Hedera cordata)
(z. B. im Laubdurne pro Modulbreite

Für die sonstigen privaten Fächen wird folgende Baumart festgesetzt:
D3 Rotdeckiger Ahorn (Acer platanoides Faassen's Black)

Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbäume
In Wendeanlagen (Mahlschmeiweg, Wilhelm-Dietmann-Straße) ist je an Beirsch von ca. 10 x 10 m ab.20 heimische Gehölze vorgesehen, in denen Mitte Einzelbäume zu pflanzen sind. Die Entfernung der Gröfflß Bäume untereinander ist mit mindestens 12 m einzuhalten. Folgende Arten sind zu A13:
E1 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stammumfang 25 - 30 cm (in Einzelbäume).
E2 Platane (Platanus acerifolia), Stammumfang 25 - 30 cm (in Einzelbäume).

Öffentliche Plätze
F1 Zweigbäl (Malus zum var. "Cakiscarp"), Baumreiser mit Pfahlsteinen/ 4 m

Hinweise
siehe rechte Seite der Legende


Flur13
Anschluß Bebauungsplan Nr. 87 "Annenborg"
Kampstraße
Flur 14
Flur 14
Flur 8
Flur 7
Flur 9
Flur 9
Flur 9
Flur 9
Flur 15
Zechenstraße
Fritz-Sonnenschein-Straße
Elsa-Brandström-Straße
Anschluß Bebauungsplan Nr. 79 "Alte Hernerstr."
Anschluß Bebauungsplan Nr. 87 "Schulzenhof"
Gefahrgrenzlinie des Bebauungsplanes Nr. 84 "Zechenstraße"
Sportplatz
Spielplatz
Friedhof
Sportplatz
Sportplatz
Sportplatz