Textliche Festsetzungen

*** ersetzt, ** entfällt**

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

1. In dem Sondergebiet SO 1 gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist ausschließlich im I. Obergeschoss großflächiger Einzelhandel (SB- Warenhaus) zulässig. Entsprechend der Abgrenzung der Sortimente für Verbrauchermärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des gem. Runderlasses vom 7.5.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben - (MBl. NW 1996 S.922) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) wird folgende Sortimentsabgrenzung festgesetzt (Die Gesamtverkaufsfläche darf hierbei eine Größe von insgesamt 4.000 qm nicht überschreiten):

Tabelle: Sortimentsabgrenzung

WB Nr. Kernsortiment (Lebensmittel) max. Verkaufsfläche (qm)
WB 00-10, 12-13, 15-18 ,960 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika , Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung) 2.760 qm
WB 11 Getränke 600 qm
Verkaufsfläche Kernsortiment (Lebensmittel) gesamt: 3.360 qm

Zentrenrelevantes Sortiment
WB 19-20, 22-30, 360-366 Haus- und Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung) 100 qm
WB 31-34, 368/9 Schuhe (auch Sportschuhe), Lederwaren 15 qm
WB 37,58, 391-394 Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsgeräte, Lampen, Leuchten 65 qm
WB 40-41, 42-43, Foto, Optik, Uhren, Schmuck 10 qm
WB 45, 65 Spiel- und Sportwaren (ohne Bekleidung) 15 qm
WB 52-57 Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel, 40 qm
WB 66 Tafel-, Küchen-, nichtelektrische Haushaltsgeräte/ Haushaltswaren 60 qm
WB 78-79 Fahrräder, Mofas (i.d.R. zentrenrelevant) 10 qm
WB 976-978 Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde 10 qm
WB 652, 531, 6714 Campingartikel (saisonale Aktionswaren) 80 qm
Verkaufsfläche zentrenrelevantes Sortiment gesamt: 405 qm

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment
WB 12-13 Kaffee- und Backshop 80 qm
WB 00, 02 Fleisch- und Wurstwaren, Feinkost 100 qm
WB 561 Zeitungen/Zeitschriften, incl. Lotto/Toto 40 qm
Verkaufsfläche des ergänzenden Kernsortiments gesamt: 220 qm

Nichtzentrenrelevantes Kernsortiment
WB 970, 974/5, 989 Samen, Pflanzen, Dünger 5 qm
WB 774-779, 785/7 Auto- und Fahrradelektrik-,zubehör, -teile, , pflegemittel 10 qm
Verkaufsfläche des nichtzentrenrelevanten Sortiments gesamt: 15 qm
Verkaufsfläche aller Sortimentsgruppen zusammen: 4.000 qm

2. In dem Sondergebiet SO 2 sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzungen (Polizei) sowie ein Gastronomiebetrieb (Fast-Food-Restaurant) zulässig.

3. In dem Sondergebiet SO 3 sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, neben der Nutzung als Parkhaus, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie medizinisch - therapeutische Einrichtungen zulässig.

4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nach § 4 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 als Ausnahme festgesetzt, dass die in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht angerechnet werden.

Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

*6. Als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Sondergebiete SO 1 und SO 3 sowie für das allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zugelassen sind. Im SO 3 wird über die Festsetzung von zwei Baugrenzen im EG (Teilluftgeschoß) die Ausfahrt aus dem Parkhaus mit Anbindung an die Planstrasse A neu geregelt.

*7. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

8. In dem Sondergebiet SO 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen mit mindestens 67,00 m und max. 74,00 m über N.N. festgesetzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

9. In dem Sondergebiet SO 1 wird die Höhe der baulichen Anlagen mit mindestens 62,00 m und max. 68,00 m über N.N. festgesetzt.

*10.In dem Sondergebiet SO 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 67,50 m über N.N. festgesetzt.

11. In dem Sondergebiet SO 3 wird die Höhe der baulichen Anlagen mit mindestens 67,00 m und max. 74,00 m über N.N. festgesetzt.

12. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 64,50 m über N.N. festgesetzt.

13. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 65,00 m über N.N. festgesetzt.

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

14. Im Sondergebiet SO 1 sind im Erdgeschoss, in den dafür gekennzeichneten Bereichen, gem. § 12 (5) BauNVO Stellplatze festgesetzt, die ausschließlich dem SO 1 dienen.

15. Das bestehende Parkhaus P hält in allen Ebenen öffentliche Stellplätze vor.

16. Garagen und Stellplätze im Sinne der BauNVO sind nur auf den im Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Flächen, bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

17. Die Sichtfelder in den Einmündungsbereichen zur Kurt-Schumacher Str. (B 236) und zur Planstraße C sind von jeder sichtbehinderten Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, nicht überschreiten. Ausnahmsweise können einzelne hochstämmige Bäume zugelassen werden.

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

18. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr (Straße/Schiene) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 der "maßgebliche Außenlärmpegel" zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Im Sinne der DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume u.a. Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Änderungen schutzbedürftiger Räume sind, zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr (Straße/Schiene), in den mit dem Planzeichen- schwarzes Dreieck- gekennzeichneten Bereichen die nachfolgend beschriebenen Schutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude durchzuführen. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w.res (resultierendes Schalldämmmaß) des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet:

Lärmpegelbereich LP II, maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB (A). Erforderliches R'w.res des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen = 30 dB (A)

Lärmpegelbereich LP III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB (A). Erforderliches R'w.res des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen = 35 dB (A) und bei Büroräumen o. ä. = 30 dB (A)

Lärmpegelbereich LP IV, maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB (A). Erforderliches R'w.res des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen = 40 dB (A) und bei Büroräumen o. ä. = 35 dB (A)

Lärmpegelbereich LP V, maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB (A). Erforderliches R'w.res des Außenbauteils bei Büroräumen o. ä. = 40 dB (A)

Fenster zu Schlafräumen sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren.

Die schalltechnischen Anforderungen an die Lärmpegelbereiche I und II werden nicht gesondert aufgeführt, da sie bereits durch die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung erfüllt werden. Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) für den Bereich des bestehenden Parkhauses wird bewusst verzichtet, da sich im Parkhaus keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 befinden.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Schlafräume mit Fenster in Fassaden - in Lärmpegelbereichen > II - sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

19. Auf der im Bebauungsplan mit LSW gekennzeichneten grauen Fläche (gemeinsame Grundstücksfläche zwischen Fast Food Restaurant und Polizei) ist eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von mindestens R'w 25db(A) zu errichten und dauerhaft zu begrünen. Die Begrünungsmassnahme ist im Vorfeld mit der Abteilung Stadtgrün der Stadt Lünen abzustimmen.

Textliche Festsetzungen

Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und b BauGB

20. Die im Planbereich liegenden öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gemäß den Festsetzungen der Grünordnung anzulegen.

** 21. Für die Realisierung der Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen wird gemäß § 178 BauGB eine Frist von einem halben Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) festgesetzt.

22. Bereits vorhandene und geplanzte bzw. neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Qualität der Nachpflanzungen hat den Festsetzungen der Grünordnung zu entsprechen.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NRW

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

Festsetzung Grünordnung

(zu den textlichen Festsetzungen Nr. 20, 21, 22)

Allgemeine Hinweise für alle Pflanzungen:
Neu zu pflanzende Bäume sollen hochstämmig und viermal verpflanzt mit Drahtballierung sein (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm).

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

Die Baumtrassen entlang der Erschließungsanlagen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten.

Straßenbegleitgrün
Entlang der neuen Nord - Süd Erschließungsachse sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf beiden Straßenseiten mittelgroße Laubbäume, Schwarz-Ahorn, Acer platanoides "Faassens's Black" zu pflanzen. Der Reihenpflanzabstand zwischen den Hochstämmen sollte 8 m betragen. Die Pflanzstreifen sind dicht und dauerhaft mit bodendeckenden Rosen, Rosa "The Fairy, 5 Stück/qm zu bepflanzen.

Begrünung der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes SO 1

Die Bepflanzung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll mit mittelgroßen, säulenförmig wachsenden Laubbäumen wie Acer platanoides "Columnare" mit einem Reihenpflanzabstand von 8 m erfolgen. dabei darf der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze 2,50 m nicht unterschreiten. Die Pflanzreihen sind dicht und dauerhaft mit bodendeckenden Rosen, Rosa "The Fairy", 5 Stück/qm zu bepflanzen.

Stellplatzbegrünung
Die Aussenstellplatzanlagen sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan zu bepflanzen. Hierbei ist je fünf angefangener Stellplätze ein mittelgroßer Laubbaum mit säulenförmigem Wuchs wie Acer platanoides "Columnare" zu pflanzen. Die Bäume sind in regelmäßigem Abstand zwischen den einzelnen Stellplätzen zu pflanzieren, so dass eine gleichmäßige Anordnung der Bäume entsteht. Die Pflanzflächen - Stellplatzgröße- sind im regelmäßigen Wechsel mit Bodendeckern, Rosen, Rosa "The Fairy", 5 Stück/qm und Staudeln, Lavendula angustifolia "Munstead" 10 Stück/qm zu begrünen.

Hinweise

Bodenfunde

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 Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02306 / 104145[9] und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

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.

Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evt. notwendig werdender Absicherungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 11 BBergG) mit der DSK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandshöhen.

Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Wohngebiete sind durch gewerbliche Immissionen vorbelastet.

Die Versorgungsleitungen wurden digitalisiert. Für die Vollständigkeit und Lage der Leitungen kann keine Garantie übernommen werden.

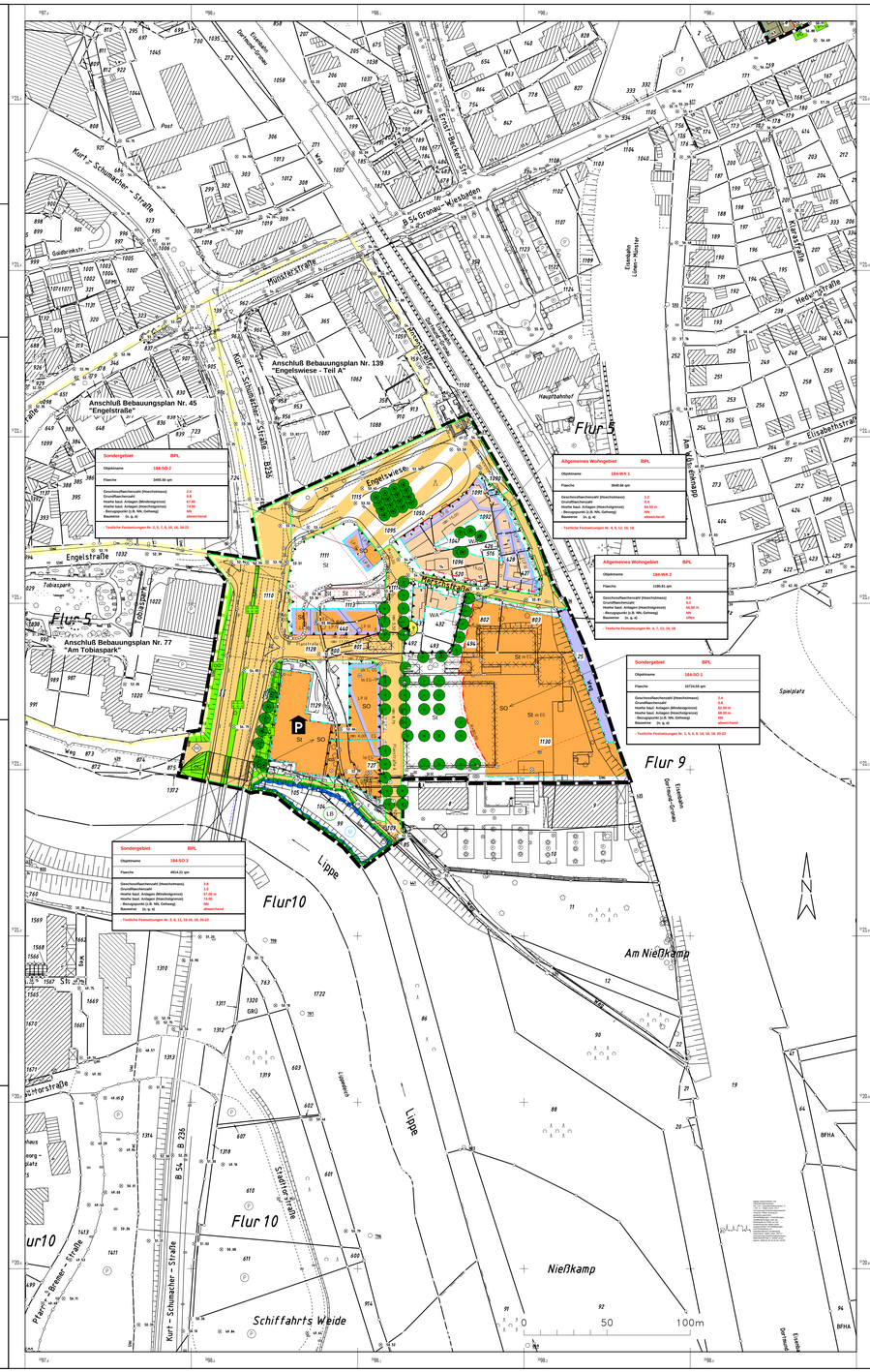
Bei Freilegung von Leitungen sind die Versorgungsträger unbedingt zu benachrichtigen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6, 7 und 10 werden durch folgende neue Festsetzungen ersetzt:

6. Als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Sondergebiete SO 1 - SO 3 sowie für das allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zugelassen sind. Im SO 3 wird über die Festsetzung von zwei Baugrenzen im EG (Teilluftgeschoß) die Ausfahrt aus dem Parkhaus mit Anbindung an die Planstrasse A neu geregelt.

7. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

10. In dem Sondergebiet SO 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen mit mindestens 67,00 m und max. 74,00 m über N.N. festgesetzt.


Anschluß Bebauungsplan Nr. 45 "Engelstraße"
Anschluß Bebauungsplan Nr. 139 "Engelswiese - Teil A"
Anschluß Bebauungsplan Nr. 77 "Am Tobiaspark"
Sondergebiet BPL
Objektname 184-SO 2
Fläche 3455.00 qm
Geschoßflächenzahl (Höchstmaß) 2.4
Grundflächenzahl 0.8
Höhe baul. Anlagen (Mindestgrenze) 67.00
Höhe baul. Anlagen (Höchstgrenze) 74.00
Bauweise: o, g, a, ED, GA, Gehweg) o
Baugrenze: ja
Sondergebiet BPL
Objektname 184-SO 1
Fläche 10724.00 qm
Geschoßflächenzahl (Höchstmaß) 2.4
Grundflächenzahl 0.8
Höhe baul. Anlagen (Mindestgrenze) 62.00 m
Höhe baul. Anlagen (Höchstgrenze) 68.00 m
Bauweise: o, g, a, ED, GA, Gehweg) o
Baugrenze: ja
Sondergebiet BPL
Objektname 184-SO 3
Fläche 4914.21 qm
Geschoßflächenzahl (Höchstmaß) 3.0
Grundflächenzahl 1.0
Höhe baul. Anlagen (Mindestgrenze) 67.00 m
Höhe baul. Anlagen (Höchstgrenze) 74.00
Bauweise: o, g, a, ED, GA, Gehweg) o
Baugrenze: ja
Allgemeines Wohngebiet BPL
Objektname 184-WA 1
Fläche 3649.00 qm
Geschoßflächenzahl (Höchstmaß) 1.2
Grundflächenzahl 0.4
Höhe baul. Anlagen (Höchstgrenze) 64.50 m
Bauweise: o, g, a, ED, GA, Gehweg) o
Baugrenze: ja
Allgemeines Wohngebiet BPL
Objektname 184-WA 2
Fläche 1190.81 qm
Geschoßflächenzahl (Höchstmaß) 0.8
Grundflächenzahl 0.3
Höhe baul. Anlagen (Höchstgrenze) 65.00 m
Bauweise: o, g, a, ED, GA, Gehweg) o
Baugrenze: ja
Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
Textliche Festsetzungen Nr. 4, 7, 13, 16, 18
Textliche Festsetzungen Nr. 4, 7, 13, 16, 18
Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
Textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22