

Textliche Festsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ sind Aufschüttungen sowie folgende Nutzungen zulässig:
 - temporäre Ausstellungsfläche mit fliegenden selbsttragenden Bauten
 - temporäre Veranstaltungsfläche
 - temporäre Kleingastronomie (z.B. Foodtrucks)
 - wüßbergende, nicht auf Dauer angelegte Nutzungen soziale, kulturelle, sportlicher Art
 - Mobilstation
 - Nutzungen, die der Durchführung von IGA (Internationale Gartenausstellung) 2027 im Ausstellungsgebiet dienen

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

- Höhe der baulichen Anlagen
In dem Baugebiet WA 1 wird die max. Gebäudehöhe auf 7,50 m festgesetzt. In dem Baugebiet WA 2 wird die max. Gebäudehöhe auf 10,50 m festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten (z.B. Anlagen für Solarenergie, Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine) um maximal 2,0 m.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
Oberer Bezugspunkt:

- Gebäudehöhe: Abschluss des obersten Gesosses (Oberkante Dachplatte, des Dachgesimses o.ä.)
- Unterer Bezugspunkt:
 - Oberkante Ergänzungsrohfußböden

- Grundflächenzahl
In den Baugebieten WA 1-2 ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine max. GRZ von 0,6 zulässig.
- Vollgeschoss
In dem Baugebiet WA 1 sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten. In dem Baugebiet WA 2 sind zwingend 3 Vollgeschosse zu errichten.

Höheanlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- In den Baugebieten WA 1-2 darf die Oberkante der Ergänzungs-Rohfußböden nicht höher als im Mittel 0,50 m über der vor dem jeweiligen Grundstück befindlichen Straßenebene liegen.

Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Bauweise
In dem Baugebiet WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem Baugebiet WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Baugebieten WA 1-2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweisende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
Die festgesetzte Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und/oder verglaste Wohnraumbauten (Wintergärten) im jeweils maximal 2 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden. Zu Verkehlflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Flächen für Garagen/Carports und Stellplätze sowie für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

- In den Baugebieten WA 1-2 sowie der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- In dem Baugebiet WA 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den mit „ST“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- In den mit WA 1-2 festgesetzten Baugebieten ist in Grundstück maximal eine Grundstücksfläche mit einer Gesamtbreite von max. 6 m zulässig.
- In dem Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der mit „ST“ gekennzeichneten Bereiche ausschließlich nicht überbaute Stellplätze zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Auf der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche sind ausschließlich sozialer Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- In dem Baugebiet WA 1 sind bei einer Bebauung mit Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- In dem Baugebiet WA 2 sind bei einer Bebauung mit Einzelhäusern je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplätzen“
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplätzen“ sind bauliche Anlagen (z. B. Erschließungsweg, Kinderspielplätze, Fahrradstellplätze) sowie Aufschüttungen zulässig, die diesem Zweck dienen.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.

- In den Baugebieten WA 1-2 sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der gesamten Dachfläche zu versehen. Ausnahmen können für bis zu 90 % der Dachfläche erteilt werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass die Dachflächen oder Teile davon, zur Nutzung der anfallenden solaren Strahlungsenergie ungeeignet sind (Gebäudegestaltung, Verschattung durch Vegetation o.ä.) oder diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belüchtungszwecke, technische Aufbauten a.). Werden Carports / Garagen mit einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie versehen, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solardachfläche angerechnet werden.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm nach Tabelle 7 der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Januar 2018 vorzusehen.
- In den mit Planzeichen „schwarzes Dreieck“ gekennzeichneten Bereichen gelten auf Grund des Gewerbelärms folgende Anforderungen:
 - Zur Einhaltung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind bei nachtschutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer, Kinderzimmer, o. Ä.) keine Fenster von nachtschutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig.
 - Ausnahmen sind zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm 0,5 m vor den Fenstern nachweislich eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten zu erbringen.
- In den mit Planzeichen „doppeltes schwarzes Dreieck“ gekennzeichneten Bereichen gelten auf Grund des Verkehrslärms sowie des Gewerbelärms folgende Anforderungen:
 - Zur erforderlichen Belüftung sind bei nachtschutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer, Kinderzimmer, o. Ä.) die Fenster aufweisen, an denen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) nachts überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen.
 - Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
 - Zur Einhaltung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind bei nachtschutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer, Kinderzimmer, o. Ä.) keine Fenster von nachtschutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig.
 - Ausnahmen sind zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm 0,5 m vor den Fenstern nachweislich eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Schallgutachten zu erbringen.

- In dem Sonstigen Sondergebiet „Multifunktionsfläche“ sind ausschließlich solche temporären Nutzungen zulässig, welche in der Nachbarschaft die Anforderungen des Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten. Dieser Nachweis ist unter Berücksichtigung des jeweiligen Nutzungskonzeptes vor Nutzungsaufnahme durch eine schalltechnische Überprüfung zu führen.

Aufschüttende bedingte Zulässigkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Für die nachfolgend genannten Teilbereiche des Bebauungsplanes ist ein Sanierungsplan gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufzustellen, in dem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen detailliert dargestellt werden:
 - Sonstiges Sondergebiet – Multifunktionsfläche
 - Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Öffentliche Grünfläche – Parkanlage mit Spielplätzen
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich
 - temporäre Veranstaltungsfläche
 - Aufgrund dessen dürfen die durch den Bebauungsplan ermöglichten v.g. Nutzungen erst dann realisiert werden, wenn die im Sanierungsplan festgelegten Maßnahmen umgesetzt worden sind und der Kreis Unna den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen schriftlich bestätigt hat.
- Für die Flächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist ein Sanierungsplan gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) oder ein Sanierungskonzept in Abstimmung mit dem Kreis Unna aufzustellen, in dem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen detailliert dargestellt werden.
Aufgrund dessen dürfen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete erst dann realisiert werden, wenn die im Sanierungsplan bzw. Sanierungskonzept festgelegten Maßnahmen umgesetzt worden sind und der Kreis Unna den Erfolg der Sanierungsmaßnahmen schriftlich bestätigt hat.

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

- Eine Nutzung des Grundwassers ist wegen der Grundwasserbelastungen dauerhaft unzulässig.
- Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erfolgen im Zuge von Baumaßnahmen tiefere Eingriffe (> 1m) in den Untergrund ist die zuständige Behörde – Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden – zu beteiligen. Die Baumaßnahme ist grundsätzlich zu betrachten ist die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.
- Art und Umfang der Sicherungstechnik für Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch einen Altlastenachverständigen zu planen und dem Kreis Unna zur Zustimmung vorzulegen. Bei Fehlerlichkeit sind Ver- und Entsorgungsleitungen gasundurchlässig zu verlegen. Die Installation ist durch einen Altlastenachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Die Nutzung der Gebäude und technischen Infrastruktur darf erst nach schriftlicher Bestätigung des Kreises Unna zur ordnungsgemäßen Realisierung der Gasicherungstechnik erfolgen, sofern eine gasundurchlässige Verlegung erforderlich ist.

Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Artenschutz gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Allgemeine Festsetzungen zum Artenschutz

- Erneuerung und Tötung potenziell vorkommender Arten bei der Baufelderrichtung und bei der Umsetzung der Baumaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu vermeiden.
- Die Störung der umliegenden Bereiche und potentieller Brutreviere ist zu vermeiden.
- Zur Vermeidung von spontanen Bruchstücken durch Bodenbrüter und Beseidung durch Amphibien sind auf der Baufäche nach Maßgabe der ökologischen Baubegleitung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
- Lichtemissionen sind durch eine angepasste und bedarfsorientierte Beleuchtung zu vermeiden. Für die Beleuchtung der Außenbereiche, Gebäudeflächen und Parkflächen sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (MANV- oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleine 3.000 K, warmweißes Licht) einzusetzen. Ein Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung ist durch die Verwendung von entsprechenden Lampenabschirmen (Abstrahlwinkel) zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen und Gebäude ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CE-Maßnahmen)

- Für die Arten Baumpeiper, Wiesenseiher und Heideleier sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CE-Maßnahmen) durchzuführen. Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf einer ca. 4 ha großen planenternen Fläche im östlichen Bereich der Halde Vitzkotte III (Gemarkung Lünen, Flur 8, Flurstücke 19, 95 (biv)). Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Anpflanzung, Erhaltung und Pflege von Gehölzfluren als Sing- und Sitzwarte.
 - Entwicklung von Rohboden sowie kurzrasig strukturiertes Krautschicht als Nahrungshabitat. Die Fläche wird durch Erhaltung und Wdherrichtung von Beständen gesichert. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme wird durch ein Monitoring kontrolliert und angepasste Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft gesichert.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauGB NRW

- In den mit WA 1-2 festgesetzten Baugebieten sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- In dem Baugebiet WA 1 sind bei Doppelhäusern die Hauseinheiten mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen. Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Gebäudehöhe haben.
- In den mit WA 1-2 festgesetzten Baugebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf sind massive Grundstückerhöhlungen wie z. B. Mauern oder Gabionen an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Wegen unzulässig.
- In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind in den Vorgärten (Fläche zwischen Straßenebene und straßenbegleitender Baugrenze) nur Erdflächen mit Rasen und/oder offener oder offener nicht blick dichten Zäunen bis zu einer Höhe von ca. 1,2 m zulässig.
- In den mit WA 1-2 festgesetzten Baugebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flächen für Müllcontainer vor Einricht von der Erschließungsstraße durch entsprechende Anpflanzungen oder Sichtschutzanlagen abzusichern.

Festsetzungen Grünordnung

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Dachbegrünung
In den Baugebieten WA 1-2 sind die Dachflächen von Gebäuden, Garagen und Carports vollständig mit Vegetation zu begrünen (mindestens extensiv) und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belüchtungszwecke, technische Aufbauten o.ä.). Werden Carports / Garagen mit einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie versehen, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solardachfläche angerechnet werden.
- Stellplatzbegrünung Sonstiges Sondergebiet
In dem Sonstigen Sondergebiet ist im Bereich der Stellplatzanlage je angefangene 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Aushalt ist zu ersetzen. Die Mindest-Pflanzqualität beträgt: 3 x v. m., STU 18/20 cm, Hochstamm
- Stellplatzbegrünung WA 2
Die Stellplatzanlagen sind zu den Seiten und zur Werftalstraße (mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen) mit einer geschulten Hecke einseitlich mit einer Gehölzart zu bepflanzen. Die Hecken sind einreihig mit 4-5 Pflanzen pro lfm zu pflanzen, die Endhöhe beträgt 1,25 - 1,50 m, die Endbreite 0,60 m.
Pflanzenqualität: Heckenpflanzen, 3 x v. m., B., alleis garniert, 100/125 cm

Pflanzenliste:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Immergrün Liguster (Ligustrum vulgare atrovirens)

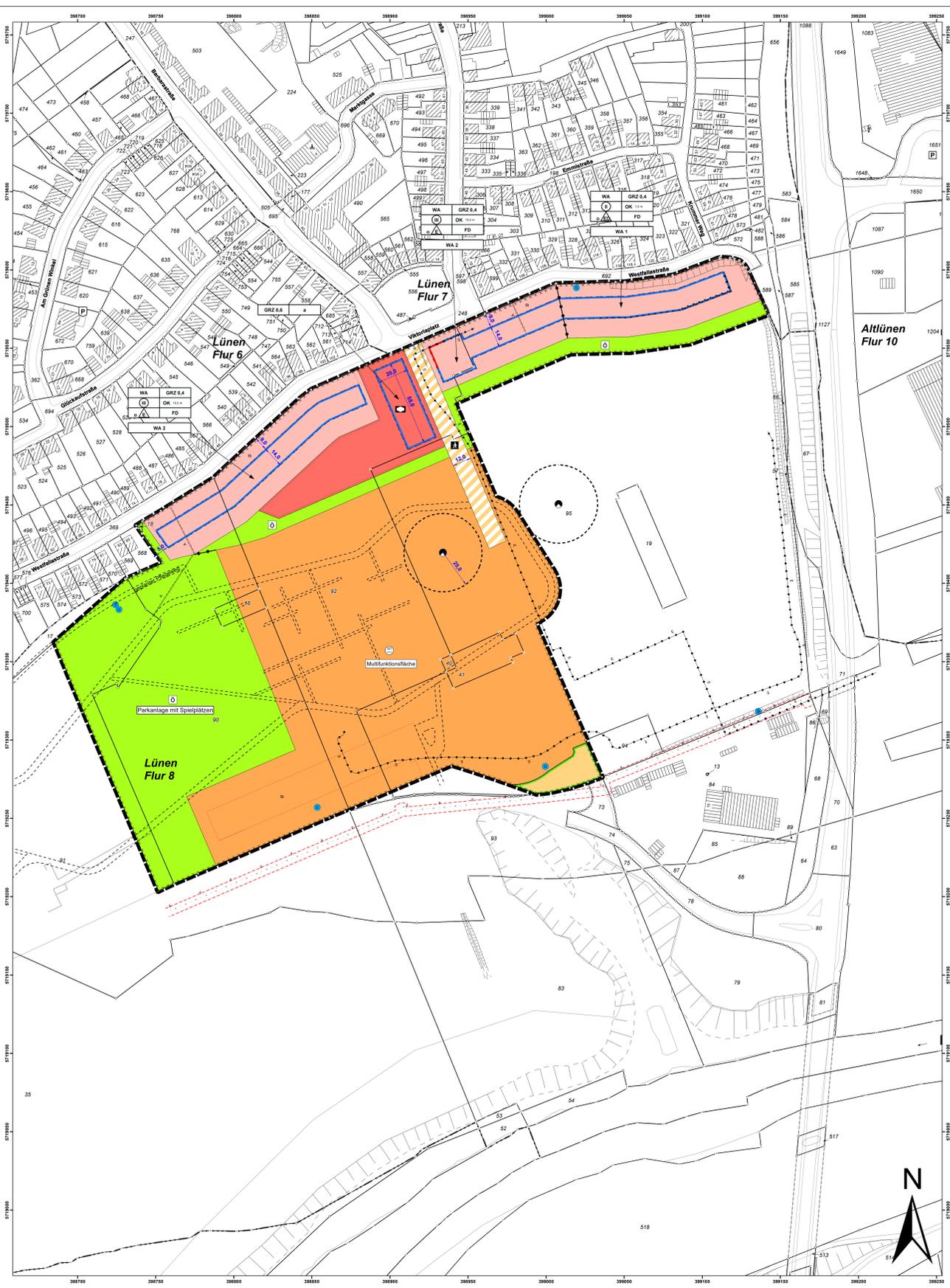
Die festgesetzten Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Das beinhaltet eine fachgerechte Fertigstellung und Entwicklungsfähige Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen haben gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu erfolgen.- Vegetationsflächen WA 1-2
In den mit WA 1-2 festgesetzten Baugebieten dürfen die einzelnen Baugrundstücke nur bis zu max. 60 % der Fläche mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen versiegelt werden. Dazu zählen auch Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
In den mit WA 1-2 festgesetzten Baugebieten müssen min. 40 % der Fläche als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Einzubauende Materialien in den Vegetationsflächen müssen wasserundurchlässig sein. Der Einbau von wasserundurchlässigen Perspichriften, wie z. B. Abdrichbahnen ist unzulässig. Die Vegetationsflächen sind z. B. mit Rasen einzusäen oder mit Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen etc. zu bepflanzen.
- Vorgartengestaltung WA 1
In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind die Vorgartenbereiche (Fläche zwischen Straßenebene und straßenbegleitender Baugrenze) bis auf die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten von Verlegungen freizuhalten. Sie sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsflächen sind vollständig z. B. mit Rasen einzusäen oder mit Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen etc. zu bepflanzen. Einzubauende Materialien müssen wasserundurchlässig sein. Der Einbau von wasserundurchlässigen Perspichriften, wie z. B. Abdrichbahnen ist unzulässig. Kle- Stellplätze sind in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Hinweise

- Bodenfunde**
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Stadtl. Lünen, Tel. 02306/1061550) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/93750-20 E-Mail: lwi-archaeologie@wlw.org) unverzüglich anzugeben. Die Entdeckungsorte ist bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Unteren Denkmalbehörde angefordert wird. Der Landschaftsbau (LWLB) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu beseitigen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 17 DschG NW).
- Kampfmittel**
Wenn erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) kann eine derzeit nicht erkennbare Kampfmittelbelastung der Flächen im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Anwendung der Anlage 1 der technischen Regel TV-KpMBeaNRW – für Baugrundergrünfte auf Flächen mit Kampfmittelbelastung ohne konkrete Gefahr sind empfohlen ist bei der Bauaufbringung unbedingt zu beachten. Das Sondieren / Detektieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich.
Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdausbau auf außergewöhnliche Verfallungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02306/104-1672) zu verständigen.
- vorhandene Leitungen**
Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Schutzstreifen einer Fernwärmeleitung der Stadtwerke Lünen. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Schutzstreifen muss aus sicherheitlichen und/oder wachstumstechnischen Gründen von Bauarbeiten und sonstigen Eingriffen (z. B. im Bereich der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden können. Freigebiet werden. Die Errichtung von Gebäuden oder Art ist innerhalb des Schutzstreifenbereiches nicht gestattet. Bei Neuanpflanzungen im Bereich der Fernwärme-Leitungstrasse ist der fachgerechte Einbau einer Wurzelabschirmung erforderlich. Die Transversalle der Versorgungsanlagen müssen schräg und begehbar bleiben. Vor der Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist eine Benachrichtigung des Leitungstrassen erforderlich.
- Schutzschutz**
Im Plangebiet befindet sich ein abgeworfener Schacht der RAG Aktiengesellschaft:

Betriebscode	Name	Rechtswert	Hochwert	Standsicherheit	Auslegung
3368 8721 001	Wesela 1	3368870	8721268	0 x 16 10 m	0 x 02 22 m

Bei einer Nutzung der Fläche in dem Schachtbereich hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten ist die Schachtstützbereiche sowie die Schachtstützkäsele zwingend einzuhalten.
Schachtstützbereich aus Gründen der Standsicherheit:
Innerhalb von Schützbereichen (Gegensens vom Schmittelpunkt) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche der Schachtstützbereiche genutzt werden, so ist die Standsicherheit des Schachtkopfes, einschließlich der vorhandenen Absperrpläne in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtstützbereiche, entsprechen den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes NRW, durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplant ist) zu beurteilen.
Schachtstützbereich aus Gründen möglicher Ausguss:
Innerhalb kreisförmiger Schachtbereiche (Gegensens vom jeweiligen Schachtmittelpunkt) sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in dem Schachtstützbereich nicht verlegt werden. Eine Verriegelung der Fläche in dem Schachtstützbereich ist nicht zulässig. Art- und Umweltschutzmaßnahmen sind zu ergreifen. Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschlüsse in den Schachtbereichen, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse an den Schächten – wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrstellen, Rohranschlüsse, u.ä. – oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmitrungen in vom Schachtmittelpunkt entfernte Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen fordern wir ebenfalls das Hinzuweisen eines Sachverständigen.
In den Gasdurchlässigen Maßnahmen sind der RAG Aktiengesellschaft vorzulegen und der zuständigen Abteilung 5, Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg. Die gutachterliche Stellungnahme ist dem Einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter vorlegen. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten / durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss der RAG Montan Immobilien GmbH durch den Gutachter bestätigt werden.
Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an den Schächten, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle und Nachverfolgung, ist zudem sicherzustellen, dass die Grundstücke durch das Konzernunternehmen RAG oder deren Rechtsnachfolger, jederzeit zu betreten und zu befragen sind. Hierzu muss eine Zufahrt per LKW möglich sein.
Baumaßnahmen innerhalb der Schachtstützbereiche müssen der RAG Aktiengesellschaft angezeigt werden.
Der Schachteigentümer kann nach derzeitigen Kenntnisstand nicht ausschließen, dass zukünftig aus Gründen möglicher Ausguss die Errichtung von Entsorgungseinrichtungen mit Flammrück-schlagern („Protege-Häuser“) 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 Protegehaube 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 errichtet werden, ebernder und mit ausreichender Durchlüftung.
- Altlasten**
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausschließlich nördlich und südlich des geplanten Hauptantragsweges zulässig.
Werden im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (unübliches Geruch, untypisches Aussehen, bisher unbekanntes Auffüllungsmaterial, Hinweise auf Wasser- und Grundwasserunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Mobilität, Natur und Umwelt, Tel. 02303/772469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.
Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwendung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.
Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling Baustoffe, industrielle Baustoffe, Bodematerialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 W HG bei der Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Die Erlaubnis von RC-Materialien ist erst nach schriftlicher Zustimmung durch den Kreis Unna zulässig.
- Grund- und Niederschlagswasser**
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Grundwasserressourcen eingerichtet. Bei der Flächennutzung ist durch eine Grundrentenbarkeit sicherzustellen, dass diese weiterhin genutzt werden können. Ein Wegfall bzw. ein Umlegen dieser Grundwasserressourcen ist ohne vorherige Rücksprache mit der zuständigen Behörde – Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden – nicht möglich.
- Sonstiges**
Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Unna zu beteiligen.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortsstatuten, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5, bei dem Team Stadtplanung eingesehen werden.
Die festgesetzten Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Das beinhaltet eine fachgerechte Fertigstellung und Entwicklungsfähige Ausfälle sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen haben gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu erfolgen.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- sonstiges Sondergebiet, Multifunktionsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ.4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- OK Anzahl der Vollgeschosse (zweigend)
- OK Höhe der Oberkante

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

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Flachdach
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und § 6 BauNVO)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsfächern besondere Zweckbestimmung
- Verkehrsfächern besondere Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasseranleitungen (§ 9 (2) Nr. 4 und § 9 (1) Nr. 4 und § 6 BauNVO)

- Abwasserleitung (unterirdisch)
- Elektrizitätsleitung
- Fernwärmeleitung (unterirdisch)
- Schutzstreifen für Versorgungsanlagen

7. Grünflächen (§ 9 (2) Nr. 6 und § 9 (1) Nr. 15 und § 6 BauNVO)

- Öffentliche Grünflächen

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrünung 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: 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)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- Grundwassermeßstelle
- Schachtstützbereich

Sonstige Darstellungen

- geplante Wege

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften:
- Baugesetzbuch i.F.d. Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), 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 Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW/2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) i.S.V. NRW 2023 in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2009 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568) i.S.V. NRW 2023 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. NRW. S. 666) i.S.V. NRW 2023 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 03.05.2018 gemäß § 19 BauGB am ... ersichtlich die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 2/2018)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am xx.xx.202x gemäß § 9 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. x/202x)
Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom xxx.xx.202x bis einschließlich xxx.xx.202x gemäß § 9 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xx.202x gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
SachbearbeiterIn	Bürgermeister SchriftführerIn
Der Satzungsbeschluss vom xxx.xx.xx. ist gemäß § 19 BauGB am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3), Stand der Planunterlage: 01.04.2021
Lünen, _____	Lünen, _____
Bürgermeister	Abteilung Vermessung
	Städtischer Vermessungsrat
Im gesamten Plangebiet gelten:	Rechtskraft,
Satzung zum Schutz des Baumbestand (Baumschutzsatzung) der Stadt Lünen vom 16.11.2021, in der zur Zeit gültigen Fassung.	
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.	

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BaunVO)

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften:
- Baugesetzbuch i.F.d. Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), 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 Bauplanlage und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW/2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) i.S.V. NRW 2023 in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2009 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568) i.S.V. NRW 2023 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. NRW. S. 666) i.S.V. NRW 2023 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 03.05.2018 gemäß § 19 BauGB am ... ersichtlich die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 2/2018)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am xx.xx.202x gemäß § 9 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. x/202x)
Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom xxx.xx.202x bis einschließlich xxx.xx.202x gemäß § 9 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xx.202x gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
SachbearbeiterIn	Bürgermeister SchriftführerIn
Der Satzungsbeschluss vom xxx.xx.xx. ist gemäß § 19 BauGB am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3), Stand der Planunterlage: 01.04.2021
Lünen, _____	Lünen, _____
Bürgermeister	Abteilung Vermessung
	Städtischer Vermessungsrat
Im gesamten Plangebiet gelten:	Rechtskraft,
Satzung zum Schutz des Baumbestand (Baumschutzsatzung) der Stadt Lünen vom 16.11.2021, in der zur Zeit gültigen Fassung.	
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.	

Stadt Lünen

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 229

"Viktoria-Ost" Teil B

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung mit Umweltbericht von Mai 2023.

Maßstab 1:1.000