Textliche Festsetzungen (TF)

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

1. Gemäß § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO sind entsprechend des Rd. Erl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NW 283) nach der Abstandsliste in den GE-Gebieten Betriebe nach den Abstandsklassen (AK) I bis VI mit der lfd. Nr. der Betriebsart 1 - 199 nicht zugelassen.

2. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB können in den GE- Gebieten ausnahmsweise die unter den lfd. Nummern 161 - 199, Abstandsklasse VI, der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

3. In den Gewerbegebieten GE (1) bis GE (3) sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen („Annexhandel") von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind und die Verkaufsfläche kleiner oder gleich 200 qm ist. Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

4. In dem mit GE (3) bezeichneten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzung (Kfz –Zubehörhandel) ausnahmsweise bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm zulässig.

Folgende Wirtschaftszweige gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2003 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) sind zulässig:

WZ 50.30.3 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
WZ 50 40.3 Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen und –zubehör

Randsortimente sind auf max. 5% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

5. In dem mit GE (1) bezeichneten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzung (Pferdesportfachmarkt) ausnahmsweise bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.199 qm zulässig.

Als Hauptsortiment sind Pferdesportartikel zulässig. Dazu zählen gemäß der Expertise „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland" (Junker + Kruse, Dortmund; BBE Handelsberatung, Münster; Stadt + Handel, Dortmund. 2010)

_ Sättel und Zubehör, Zäume, Gebisse
_ Zaumzeug, Fahren, Geschirre, Halfter, Reitgerten
_ Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalfter
_ Futtermittel und -zusätze
_ Pferdepflegeartikel, Putzzeug
_ Stall- und Weidebedarf
_ Reitsportspezifische Bekleidung (ohne Wäsche), bspw. Helme, Reithosen, Turnierjacken, Reithandschuhe
_ Reitsportspezifische Schuhe, bspw. Reitletten, Schaftstiefel

Folgende Aufteilung der absoluten Verkaufsflächenobergrenzen ist abschließend:

Warengruppen	Verkaufsfläche in m²	Verkaufsfläche in % der Gesamtfläche
Westernreiten		
Fahren/Geschirre		
Kaltblutbedarf		
Zwischensumme 1	**140**	**12%**
Pferdedecken		
Beinschutz Pferde		
Stallhalfter		
Zwischensumme 2	**90**	**8%**
Futtermittel und -zusätze/		
Pferdepflegeartikel	150	
Fachbücher/Videos/Kalender/	10	
Geschenkartikel		
Zwischensumme 3	**160**	**13%**
Sättel		
Zäume		
Gebisse		
Longier- und Voltigierbedarf		
Zwischensumme 4	**350**	**29%**
Reithosen		
Reitjacken und -mäntel		
Shirts		
Turniermode		
Unterwäsche		
Reitgerten		
Reithandschuhe		
Reitmode		
Zwischensumme 5	**180**	**15%**
Kinderreit- und Turniermode		
Reitschuhe und -stiefel		
Cross Country		
Zwischensumme 6	**115**	**10**
Stallbedarf		
Weidezaunbedarf		
Islandpferdebedarf		
Zwischensumme 7	**135**	**11%**
Kasse	**24**	**2%**
Sonstiges	**5**	**0%**
Gesamt	**1199**	**100%**

Sonstige (weitere) zentrenrelevante Sortimente gemäß Lüner Sortimentsliste vom 19.06.2008 (siehe Anlage zur Begründung) sind nicht zulässig.

6. In den Gewerbegebieten sind Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO nur in den jeweiligen Obergeschossen der Gebäude ausnahmsweise zulässig.

7. In den Gewerbegebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

8. In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

9. Als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auch Gebäude über 50,0 m, mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

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

10. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

11. Die Sichtfelder im Einmündungsbereich zur Dortmunder Straße (B 54) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung frei zuhalten. Anpflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, nicht überschreiten.

12. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 54 (Dortmunder Straße) ansprechen können, sind nicht zulässig.

13. In dem 20 m breiten Vorbehaltsstreifen (private Grünfläche/Straßenbegleitgrün entlang der B 54) ist eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor zur Dortmunder Straße vorzusehen, um damit auch Zu- und Ausgänge auszuschließen. Der Vorbehaltsstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 (1) BauNVO

Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

14. Die festgesetzten und bereits bepflanzten privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon : 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

2. Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde des Kreises Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzuschalten. Die zuständige Behörde entscheidet über das weitere Vorgehen. In Abhängigkeit von den konkreten Nutzungsplanungen kann die Durchführung von Gefähr-dungsabschätzungsuntersuchungen und ggf. Sanierungs- / und Sicherungsmaßnahmen notwendig sein. Auf die Beteiligungspflicht des Kreises Unna im Baugenehmigungsverfahren sowie die Möglichkeit behördlicher Forderungen hinsichtlich Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen und Sanierungs- / Sicherungsmaßnahmen wird daher besonders hingewiesen.

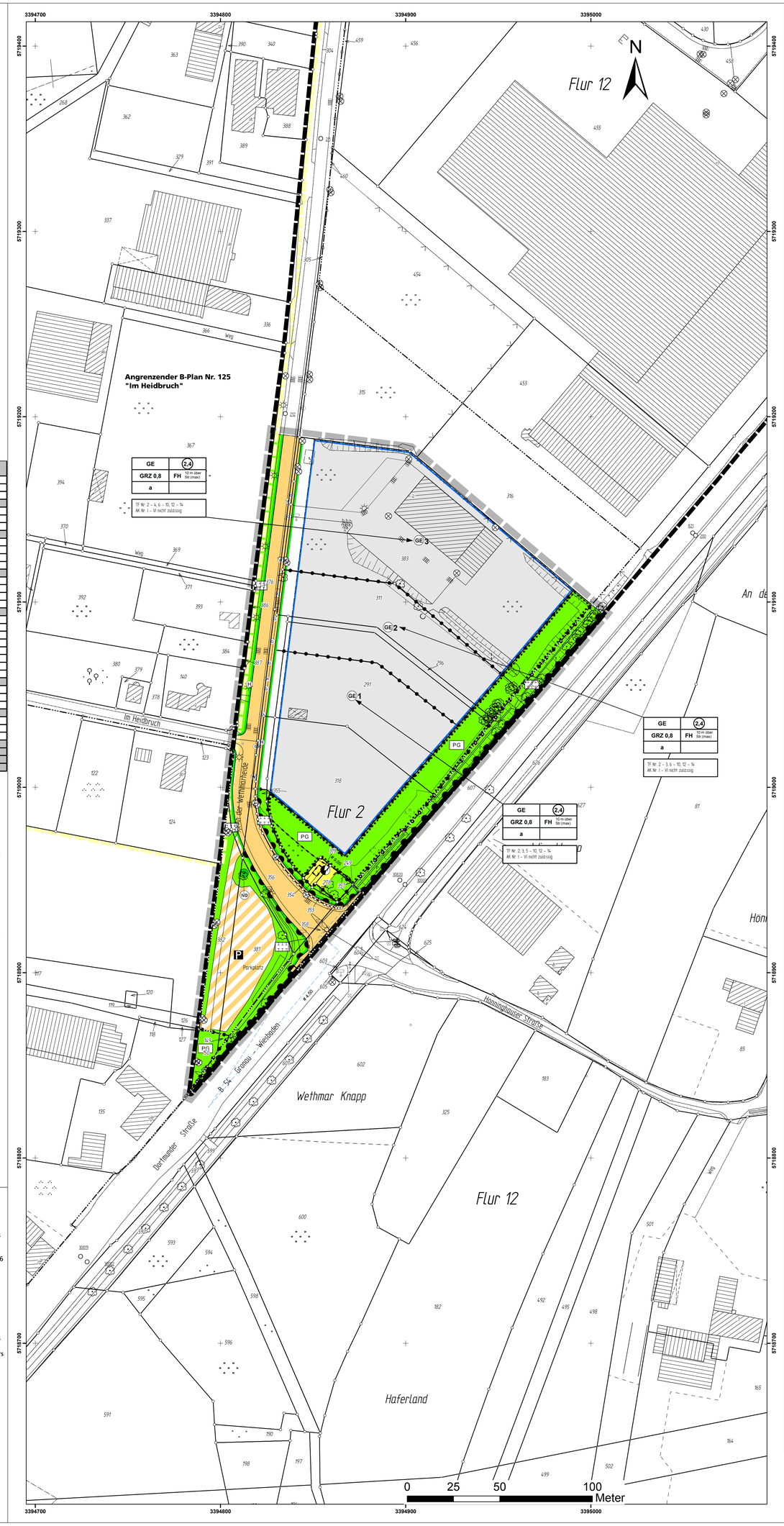
3. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiederaufbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

5. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmatrialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Auf Grund vorhandener Versorgungsleitungen sind Baumaßnahmen im Vorfeld mit den Vorsorgungsträgern abzustimmen.

Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.



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

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 bis §21a BauNVO)

GE Gewerbegebiete
(2,4) Geschossflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
FH Firsthöhe
a abweichende Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GE 1.3.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
1.3.1b.ue Gewerbegebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 8 BauNVO)
1.3.1ue Gewerbegebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 8 BauNVO)

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

3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
P 6.3a Öffentliche Parkfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.4c 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)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

7 Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
7zTS Trafostation

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

9 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9pr Private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
PG 9zPGF Private Grünfläche
9zVGr Verkehrsgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

13.2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
ND 13.3e Naturdenkmal - Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.13zAng Angrenzender Bebauungsplan
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
15zAeBP Änderungsbereich des B-Planes
15zSD Sichtdreiecke
15zndF nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986.

Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen 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

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
- 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. 466),
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt gändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S.708)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 23.09.2003 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 6/2003 Teil I) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 23.09.2003 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 6/2003 Teil I) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 07.06.2010 bis einschließlich 07.07.2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 07.06.2011 gemäß § 4a (3) BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr.3/2011) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 08.07.2011 bis einschließlich 12.08.2011 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Ratsherr/frau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Lünen, _____ Abteilung Vermessung Städt. Verm.Rat

Stadt Lünen

1. Ausfertigung

Bebauungsplan
Nr. 38

"Gewerbegebiet Wethmarheide" 5. Änderung

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Mai 2011.

Rechtskraft, _____

Maßstab 1:1000