

### Textliche Festsetzungen

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

1. In dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Forensik“ sind Kleinkäfen und Kleinkäfen, die dem Maßregelvollzug gem. Maßregelvollzugsgesetz NRW dienen, einschließlich der erforderlichen Neben- und Sportanlagen sowie die zur Einfriedung der Maßregelvollzugsanlage erforderliche Sicherungsanlage zulässig.

2. In dem Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ wird gemäß § 19 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

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

3. In dem Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Mitarbeiter- und Besucherstellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten St-Fläche zulässig.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4. Die entsprechend gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

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

5. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

6. Im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ sind nachts schutzbedürftige Räume (Schlafräume, Klinkräume, Bettenräume u.ä.) an Gebäudeseiten mit Verkehrsrampengängen von mehr als 47 dB(A) nachts mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung auszustatten.

7. Ausnahmen von Nr. 6 sind zulässig, wenn die Räume über ein Fenster an einer lärmabgewandten Seite verfügen, welches zur natürlichen Belüftung genutzt werden kann.

8. In den mit dem Planzeichen „schwarzes Dreieck“ gekennzeichneten Bereichen des Sonstigen Sondergebietes „Forensik“ sind keine Gebäude mit Räumen zu errichten, die mit der besonderen Schallempfindlichkeit der Maßregelvollzugsanlage (MzS) (dB(A)) beurteilt werden können. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen (Lüftungstechnik) die notwendige Fenster dieser schutzbedürftigen Räume an den lärmbelasteten Fassaden (Richtung Norden und Osten) ausgeschlossen werden oder durch bautechnische Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm 0,5 m vor den Fenstern nachweislich eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Schallgutachten zu erbringen.

9. Ven- und Entsorgungslösungen sind grundsätzlich zu verlegen. Art und Umfang der Sicherungstechniken sind durch einen Altlastenachverständigen zu planen und dem Kreis Unna zur Zustimmung vorzulegen. 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 Gas sicherungstechniken erfolgen.

**Aufsiehend bedingte Zulässigkeit**  
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) ist die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen einer Maßregelvollzugsanlage im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Bebauungsplan Nr. 62 „Victoria“ vom 24.12.1980 rechtskräftig aufgehoben worden ist und die bisher zulässigen Gebrauchsbestimmungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 nicht mehr realisiert werden können.

11. Für das Plangebiet ist ein Sanierungsplan gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) aufzustellen, in dem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Aufgrund dessen dürfen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen erst dann realisiert werden, wenn die im Sanierungsplan festgelegten Maßnahmen umgesetzt worden sind und der Kreis Unna die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen schriftlich bestätigt hat.

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

12. Eine Nutzung des Grundwassers ist wegen der Grundwasserbelastungen dauerhaft unzulässig.

13. 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 geotechnisch zu begleiten. Aushubmaterial ist der Verwertung zuzuführen. Kommt eine Verwertung nicht in Betracht ist die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen.

14. Die gezielte Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser über Sickerschächte, -rigolen, -teiche o.ä. ist aus Vorsorgegründen im Hinblick auf den Grundwasserschutz unzulässig.

**Gestalterische Festsetzungen**  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

1. Die äußere Sicherungsanlage der Maßregelvollzugsanlage soll als Polycarbonatblech mit Kronsicherung hergestellt werden. Die Montage eines organisierten Metallfachwerks (Durchbruchschutz) an der Wand ist bis zu einer Höhe von 3,5 Meter ab Fußpunkt der Polycarbonatwand zulässig.

**Festsetzungen Grünordnung**  
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzt. Flächen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zugleich Kompensationsmaßnahmen im Sinne des BtNSchG

**Stellplatzmaßnahmen**

1. Stellplatzanlage  
Die Flächenanteile der Baum- und Staudenflächen der Stellplatzanlage sowie die Pflanzfläche Nr. 1 befinden sich auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Forensik“. Sie werden nicht als Bestandteil des Grünflächenanteils (20%) berechnet und dementsprechend der Sondergebietsfläche abgezogen.

Auf der Stellplatzanlage sind 20 Bäume in die vorgesehenen Pflanzbeete zwischen den Stellplatzflächen zu pflanzen (gemäß Darstellung im B-Plan). Als Baumart ist *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ in der Pflanzgröße 3 x v, m. Db., 18-20 cm Stammumfang (Hochstamm/Alleebaum) zu verwenden. Im Bereich der Fernwärme-Lösungstrasse ist der fachgerechte Einbau einer Wurzelschutzfolie erforderlich. Die Baumbeste im Bereich der Stellplatzanlage sind flächendeckend mit Stauden oder Gräsern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Das Überfahren der Pflanzflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Pflanzliste Unterpflanzungen Stellplatz:  
+ *Hakonechloa macra* (grün, keine Sorten)  
+ *Carex acutiformis* „Rosazene“  
+ *Hortensia paniculata* „Limelight“

2. Pflanzflächen Nr. 1, 2, 3 und 4  
Die Pflanzflächen Nr. 1 und Nr. 2 (569 m<sup>2</sup> und 406 m<sup>2</sup>) sind jeweils mit einer geschnittenen Rotbuchecke (*Fagus sylvatica*) in der Pflanzqualität Heckenpflanz, 3 x v, m. B., alleits gärtner, 100/125 cm zu bepflanzen. Die Endhöhe der Hecken beträgt 1,50 m, die Endbreite 80 – 1,00 m. Die Hecke ist zweireihig im Verband an den Rand der Flächen zu pflanzen. Die Restfläche der Beete ist jeweils mit Gräsern und Stauden (s. Pflanzliste Unterpflanzung) sowie *Hortensia paniculata* „Limelight“ in 3er Gruppen (Abstand zwischen den Gruppen bis zu 10 m) zu bepflanzen.  
In der Pflanzfläche Nr. 3 (856 m<sup>2</sup>) sind 18 Stück *Betula utilis* in der Pflanzgröße 3 x v, m. Db., 18-20 cm Stammumfang (Hochstamm/Alleebaum) zu verwenden. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m. Die Fläche unter den Bäumen ist mit einer blütenreichen Saatmischung aus regionaler Herkunft (mind. 50 % Kräuterteil) einzusäen. Die Fläche ist bis zu 2mal pro Jahr nicht vor dem 15. Juni zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Entlang von Wegen kann ein angrenzender Streifen von 0,50 m nach Bedarf öfter gemäß werden.  
Die Pflanzfläche Nr. 4 (213 m<sup>2</sup>) entlang der Zufahrtsstraße ist mit 15 Stk. *Betula utilis* in der Pflanzgröße 3 x v, m. Db., 18-20 cm Stammumfang (Hochstamm/Alleebaum) zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m. Die Fläche unter den Bäumen ist mit einer blütenreichen Saatmischung aus zertifizierter regionaler Herkunft (mind. 50 % Kräuterteil) einzusäen. Die Fläche ist bis zu 2mal pro Jahr nicht vor dem 15. Juni zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Entlang von Wegen kann ein angrenzender Streifen von 0,50 m nach Bedarf öfter gemäß werden. Die Fortführung der Baumreihe bis zur Zwölfecke ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 229 Teil A.

3. Die Räume, die Hecke und die Bepflanzung der Baumbeste und Grünstreifen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das beinhaltet eine fachgerechte Fertigstellung und Entwicklungspflege. Die Pflanzungen haben gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu erfolgen.

**Wald**

4. Der Wald ist zu erhalten. Aus Sicherheitsgründen sind vorhandene Waldflächen im Anschluss an die Sonstige Sondergebietsfläche „Forensik“ innerhalb eines 15 m breiten Streifens in einen Waldbereich umgestaltet. Die Neuauffassung des Waldes erfolgt nach Bedarf mit standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste s. Umweltbericht). Der Waldrand ist durch entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

### Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Artenschutz

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ sind die Dächer von Flachdachgebäuden flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch für Bereiche unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Wegeflächen, offene Stellplätze und befestigte Aufenthaltsbereiche im Freien sind mit wasserdurchlässigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder Rasenfeststeinen zu errichten. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn die Funktion der Fläche einem anderen Belag zwingend erfordert.

3. Im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ befindet sich beidseitig der Sicherungsanlage eine Gehölzreihe, jeweils 5 m (insgesamt 10 m) breiter Sicherheitsstreifen. Erforderliche Wege sind als Schotterrasen auszubilden. Die Flächen sind mit einer blütenreichen, standortgerechten Saatmischung aus zertifizierter regionaler Herkunft (mind. 50 % Kräuterteil) zu begrünen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Eine Mahd hat bis zu zweimal pro Vegetationsperiode, aber nicht vor dem 15. Juni, zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

**Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen**

4. Die Eingriffsausgleichsplanung schließt mit einem Defizit von 29.287 Biotopwertpunkten ab. Die Kompensation erfolgt durch folgende Maßnahmen:  
+ Pflanzmaßnahmen im Plangebiet (Stellplatzanlage, Grünflächen) (vgl. Festsetzungen Grünordnung Nr. 1-3)  
+ Entwicklung von extensiven Grünlandflächen außerhalb des Plangebietes (vgl. Festsetzung zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Artenschutz Nr. 10)  
+ Zahlung eines Ersatzgeldes an den Kreis Unna  
+ Abbuchung von Waldökokonto der Stadt Lünen beim Kreis Unna  
Die Waldflächen im Eingriffsbereich in einer Größe von 6690 m<sup>2</sup> werden über das Waldökokonto der Stadt Lünen im Flächenverhältnis 1:1 kompensiert.

**Allgemeine Festsetzungen zum Artenschutz**

5. Lichtemissionen sind durch eine angepasste und bedarfsorientierte Beleuchtung zu vermeiden. Für die Beleuchtung der Außenbereiche der Maßregelvollzugsanlage einschließlich der Stellplatzanlage sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel) einzusetzen. Ein Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung ist durch Verwendung von entsprechnenden Lampenabstrahlern (Abstrahlwinkel) zu verhindern. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Außenanlagen und Gebäude ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

6. Auf spiegelfähigen Oberflächen oder Fassadenteile ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu verzichten. Die umgebende Sicherungsanlage aus durchsichtigem Polycarbonat ist als Schutz vor Vogeleintrag dauerhaft und wirksam mit Schutzmaßnahmen wie flächenhaft aufgebrachten Mustern oder Strukturen zu versehen (s. LANUV 2012, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

7. Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen der vorkommenden Arten hat die Baufeldräumung im Zeitraum von 30.09. – 01.03. zu erfolgen.

8. Zur Vermeidung von spontanen Besiedlungen durch Bodenbrüter sowie Amphibien sind auf der Baufäche entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

9. Die Störung der umliegenden Bereiche und potentieller Brutreviere ist zu vermeiden.

**Artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

10. Externe Ausgleichsfläche: Gemarkung Brambauer, Flur 12, Flurstücke 73, 74 und 662  
Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Bodenbrüter erfolgt außerhalb des Plangebietes auf den gekennzeichneten Flächen Gem. Brambauer, Flur 12, Flurstücke 73, 74 und 662 mit einer Gesamtgröße von 3,55 ha. Die Flächen werden als artenschutzgepflegtes Grünland entwickelt, unterschiedlich strukturiert und vor Betreten gesichert. Die Grünlandflächen dienen auch als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen in dem Planverfahren.

11. Für Fledermäuse und den Waldkauz sind Ersatzquartiere einzurichten. Im Umfeld der Eingrifffläche und in der Loggia sind 40 Fledermauskästen und 3 Waldkauzkästen anzubringen. Die Kontrolle und Pflege der Kästen findet jährlich statt.

12. Im Bereich der Haldefläche Viktoria sind 20 höhlenreiche Altholzbaume zu entwickeln, die bis zur Zerfallphase zu erhalten sind. Die Bäume sind dauerhaft zu markieren.

**Hinweise**

**Schallschutz**

1. Die Verkehrslärmpegel liegen im gesamten Plangebiet bei freier Schallabstrahlung über 45 dB(A) tags (Höhe 2 m über Gelände, ebenerdigter Freiraum). Die Anordnung von schutzbedürftigen Freiflächen im Sonstigen Sondergebiet „Forensik“ sollte so gewählt werden, dass durch die Gebäudeschirmung oder sonstige schallschirmende Maßnahmen ruhige Freibereiche entstehen.

**Kampfmittel**

1. Die Überprüfung der Fläche durch den Kampfmittelbereitschaftsdienst ergab keine unmittelbare Kampfmittelbelastung. Wegen erkennbarer Kriegereinflüsse (Bombardierung) kann eine derzeit nicht erkennbare Kampfmittelbelastung der Fläche jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Anwendung der Anlage 1 der technischen Regel TVK-Kampfmittel-NRW – für Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr wird empfohlen und ist bei der Bauausführung unbedingt zu beachten. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich.

2. Weist bei der Durchführung des Bauverfahrens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02306 104-1718) zu verständigen.

**vorhandene Leitungen**

4. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Fernwärmeleitung mit einem 5 m breiten Schutzstreifen der Stadtwerke Lünen. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Schutzstreifen muss aus Sicherheits- und Überwachungsgründen von Behauungen und sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden können, freigehalten werden. Die Errichtung von Gebäuden aller Art ist innerhalb des Schutzstreifenbereiches nicht gestattet. Bei Neuanpflanzungen im Bereich der Fernwärme-Leitungstrasse ist der fachgerechte Einbau einer Wurzelschutzfolie erforderlich. Die Trassenverläufe der Versorgungsanlagen müssen sichtbar und begehbar bleiben. Vor der Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist eine Benachrichtigung des Leitungsträger erforderlich.

**Bodenfunde / Altlasten**

5. Bei Bodenentgriffen können Bodenkennmarker (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 Bodenkennmarkern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 93752) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegen wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu besichtigen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DsChG NW).

6. In vorliegenden Altlastenuntersuchungen wurden Untergrundverunreinigungen festgestellt. Die ermittelten Bodenwerte erfordern voraussichtlich Sanierungsmaßnahmen. Für das Plangebiet ist deshalb ein Sanierungsplan gemäß BBodSchG aufzustellen, in dem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Dieser Sanierungsplan ist durch die zuständige Behörde - Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden - nach Prüfung und ggf. Änderung und Ergänzung für verbindlich zu erklären.

7. Werden bei Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, sind / oder geräuchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna.

8. Anfallender Erdaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

9. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Erdaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

10. Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Baustoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Der Einbau von RC-Materialien ist erst nach schriftlicher Zustimmung durch den Kreis Unna zulässig.

**Grund- und Niederschlagswasser**

11. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Grundwasserstellen eingerichtet. Bei der Flächennutzung ist durch eine Grundriestabilität sicherzustellen, dass diese weiterhin genutzt werden können. Ein Wegfall bzw. ein Umlegen dieser Grundwasserstellen ist ohne vorherige Rückfrage mit der zuständigen Behörde - Kreisverwaltung Unna, Sachgebiet Wasser und Boden- nicht möglich.

12. Eine gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist nicht möglich. Für die ehemalige Bergbaubetriebsfläche gilt dazu auch die Festsetzung Nr. 14.

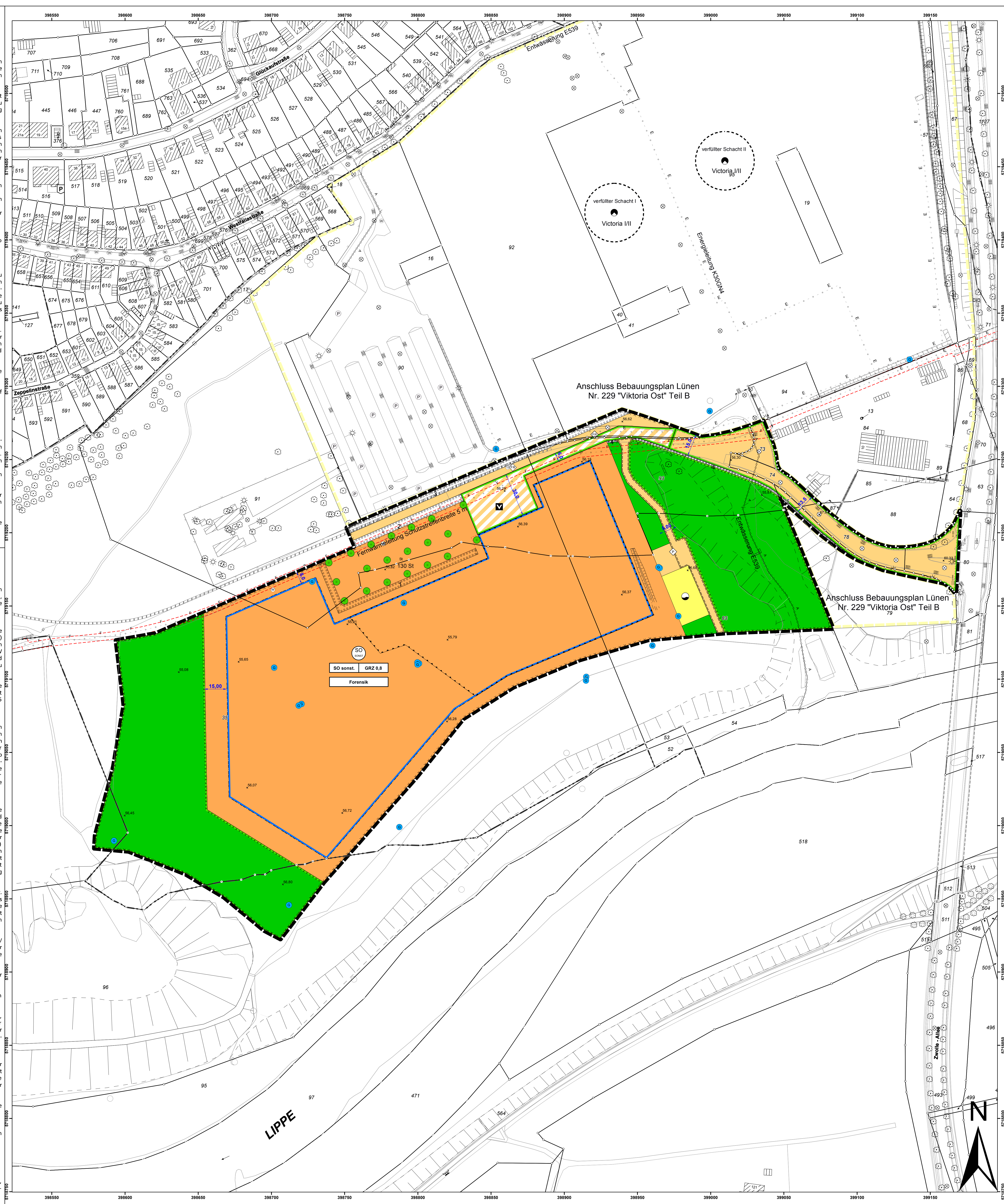
**Sonstiges**

13. Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

14. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandshöhen.

15. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Unna zu beteiligen.

16. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortsatzungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Wily-Brandt-Platz 5, in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.



**Legende**

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

- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete, Klinkgebiete (§ 11 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, Höchstmaß

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Privatweg

**5. Flächen F. Versorgungsanlagen, f. die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen; Anlagen, Einricht., u. sonst. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 (2) Nr. 2 Buchstabe b, Nr. 4 u. (4), § 9 (1) u. Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)**

- Versorgungsanlagen
- Wasser

**6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**

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

**7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)**

- Flächen für den Wald

**8. 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)**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**9. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung 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)
- Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zu Gunsten der Öffentlichkeit
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Angrenzender Bebauungsplan
- Grundwasserstelle
- Schachtschutzbereich

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

**Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften:  
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421 / SGV. NRW. 212), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568 / SGV. NRW. 791), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Rat der Stadt Lünen hat am 03.05.2018 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. (Bauverschrift Nr. 22018)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 29.10.2019 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift Nr. 82019)
Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 12.11.2019 bis einschließlich 09.04.2020 gemäß § 4a (3) BauGB erneut, eingeschränkt und verkürzt öffentlich ausliegen.	Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020 gemäß § 4a (3) BauGB erneut, eingeschränkt und verkürzt öffentlich ausliegen.
Lünen, _____	Lünen, _____
Sachbearbeiter/in	Sachbearbeiter/in
Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xx.2020 gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss vom xx.xx.2020 ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsblich bekannt gemacht worden.
Lünen, _____	Lünen, _____
Bürgermeister	Schriftführer/in
Bürgermeister	Bürgermeister

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 12.19.2019 (BGI. I Nr. 3), Stand der Planunterlagen: 01.03.2020

Lünen, \_\_\_\_\_

Abteilung Vermessung  
Städtischer Vermessungsrat

**Rechtskraft:** \_\_\_\_\_

**Im gesamten Plangebiet gelten:**

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986.

Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungen für die Erhaltung von Grünanlagen vom 06.04.1998.

**Stadt Lünen**

**. Ausfertigung**

**Bebauungsplan Nr. 229**

**"Viktoria Ost" Teil A**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von April 2020 einschließlich Umweltbericht.

**Maßstab 1:1.000**