

Textliche Festsetzungen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO 1. In allen Baugebieten sind private Stellplätze, sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen, mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB 2. In den mit WA 1 bis 4 gekennzeichneten Baugebieten sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist max. eine Wohnung zulässig. Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB i.V.m. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB 3. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Baugebiet wird die max. Gebäudehöhe auf 8,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkrone. 4. In den mit WA 4 und 5 gekennzeichneten Baugebieten wird die max. Gebäudehöhe auf 10,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkrone. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB 5. Die festgesetzte Fläche ist einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. An der Nahtstelle zum östlich angrenzenden Wohngebiet ist ein Zaun zu setzen. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB 6. Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger zu belasten. Flächen für besondere Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB 7. Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen durch die Bahnstrecke ist in den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten an den Gebäuden passiver Lärmschutz vorzusehen. Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gem. DIN 4109 der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Auf dieser Basis werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen der innerhalb der jeweiligen Lärmpegelbereiche liegenden Gebäude müssen folgende Schalldämmmaße gewährleisten: Lärmpegelbereich II, Erforderliches R_w,res : 30 dB, Fenster der Schallschutzklasse II Lärmpegelbereich III, Erforderliches R_w,res : 35 dB, Fenster der Schallschutzklasse III Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster sind für übliche Fensterflächenanteile von 30-40 % und massiver Bauweise der Außenwände angegeben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmten Lüftungseinrichtungen der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen. Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB 8. Für Teilbereiche des Bebauungsplanes wird ein Sanierungsplan aufgestellt. Aufgrund dessen dürfen Innerhalb der mit WA 4 und 5 gekennzeichneten Baugebiete Gebiete und innerhalb der als „öffentlichen Grünfläche - festgesetzten Fläche, die durch den Bebauungsplan ermöglichten 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. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW 1. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Baugebiet müssen die Fassaden aneinander gebauter Häuser die gleichen Fassadenmaterialien haben. 2. In allen Baugebieten sind Dachbedeckungen mit glänzenden, glasierten oder engobierten Dachsteinen oder Ziegeln unzulässig. 3. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Baugebiet sind nur Satteldächer zulässig. 4. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Baugebiet müssen Dächer aneinander gebauter Häuser die gleiche Dachbedeckung, Dachfarbe und Dachneigung haben. Hinweise 1. In vorliegenden Altlastengutachten wurden Untergrundverunreinigungen festgestellt. Die ermittelten Bodenwerte erfordern Sanierungsmaßnahmen. Für Teilbereiche des Plangebietes ist deshalb ein Sanierungsplan gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz aufzustellen, in dem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen detailliert dargestellt werden. Dieser Sanierungsplan ist durch die untere Bodenschutzbehörde nach Prüfung und ggf. Änderung und Ergänzung für verbindlich zu erklären. 2. 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax : 02761/937520) 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 Abs. 4 DSchG NW). 3. Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. 4. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden. 5. Die im Plan dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.



Legende Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO) WA Allgemeine Wohngebiete GRZ 0,4 Grundflächenzahl ■ Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) ⌈ Anzahl der Vollgeschosse (zwingend) PH Firsthöhe TH Traufhöhe △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig △ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig SA Satteldach (ggf. mit Neigung) 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO) WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO) 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO) Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO) Hauptfahrrichtung 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB) sonstige Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) 9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB) höhergelegener Ausbau Spielfeld (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) 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) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB) Umgebung Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 Abs. 1 BauGB) 15. Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Umgebung der Flächen, deren 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. § 9 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB) Lärmpegelbereiche Mögliche Grundstücksgrenze nicht überbaubare Grundstückskfläche

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	
Im gesamten Plangebiet gelten:	
Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 20.05.1988. Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.	
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), in der zur Zeit gültigen Fassung, - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung, - der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung.	
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) in der zur Zeit gültigen Fassung.	
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 2.2.2010 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 2/10) Lünen, 3.2.2010	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 1.10.2013 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 4/13) Lünen, 2.10.2013
Der Bürgermeister i.V. gez. M.Buckesfeld Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. gez. M.Buckesfeld Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Lünen hat am 26.2.2014 gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, 23.12.2013	Lünen, 5.3.2014
gez. Zimmermann Sachbearbeiterin	gez. Stodolick gez. M.Neuhaus gez. C.Pollack Bürgermeister Ratherr/rrau Schriftführerin
Der Satzungsbeschluss vom 26.2.2014 ist gemäß § 10 BauGB am 26.6.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: 12/2011
Lünen, 27.6.2014	Lünen, 3.3.2014
gez. Stodolick Bürgermeister	gez. Wagner Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
	Rechtskraft, 26.6.2014