

Textliche Festsetzungen

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

1. Für die Gemeinbedarfsflächen wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von maximal 0,8 und einer GFZ von maximal 2,4 festgesetzt.

2. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“ sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO in dem mit dem Buchstaben "A" gekennzeichneten Bereich ausschließlich Terrassen einschließlich Überdachung und / oder verglaste Wohnraumbauten (Wintergärten) in eingeschossiger Bauweise zulässig.

**Bauweise**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Die Bauweise für die Gemeinbedarfsflächen wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

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

4. In den Gemeinbedarfsflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den explizit für diese Nutzungen festgesetzten Flächen zulässig.

**Höhenlage der baulichen Anlagen**  
gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

5. Für die Gemeinbedarfsflächen „Kultur“ und „Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung“ wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 62,00 m über N.N. festgesetzt.

Festsetzungen Grünordnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf "Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung" ist an der festgesetzten Stelle eine Sommerlinde (Tilia platyphyllos, Solitärbaum als Straßenbaum) als mindestens fünf-mal verpflanzter Baum (aus extra weitem Stand, mit Drahtballerlung, mit durchgehendem Leittrieb, Gesamthöhe: 400 bis 500 cm, Kronenbreite: 200 bis 300 cm, Stammumfang 30 bis 35 cm, Kronenansatz: mind. 250 cm über Oberkante Wurzelhalshöhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

2. Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. 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 / 1041256) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750-20 E-mail: lw-archaeologie-olpe@lwli.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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) DöSchG NW).

Es ist zu vermuten, dass sich im Boden im Plangebiet des Bebauungsplanes Lünen Nr. 33 "Innenstadt Südost" (7. Änderung) Spuren der Stadtmauer, der Gräben und der Fundamentierung einer spätmittelalterlichen Bastion erhalten haben. Somit liegt im Plangebiet nach dem DöSchG NW ein Vermutetes Bodendenkmal.

Der Begriff der "Vermuteten Bodendenkmäler" ist im Rahmen der Gesetzesänderung im Sommer 2013 in das DöSchG NW aufgenommen worden. Gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 DöSchG NW sind diese bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DöSchG NW) genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen ist es notwendig, im zeitlichen Vorlauf vor den Bodeneingriffen, wie sie für die Anlage neuer Gebäude notwendig sind, Sondageschnitte einzuplanen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals – und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren – zu klären. Erst nachfolgend kann über weitere notwendige flächige Untersuchungen entschieden werden.

Diese Baggersondagen gehen aufgrund des in das DöSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips“ zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Grabungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde (vgl. § 13 DöSchG NW).

Werden im Planungsgebiet Baumaßnahmen, welche Bodeneingriffe, wie sie für die Errichtung neuer Gebäude notwendig sind, zur Folge haben, geplant, so sind frühzeitig im Planungsprozess archäologische Sondageschnitte verpflichtend durchzuführen. Diese haben unter Beteiligung und in enger Abstimmung mit der LWL-Archäologie in Westfalen durch eine Fachfirma zu erfolgen. Erst im Anschluss an diese Voruntersuchung kann über die Art und Weise der ggf. notwendigen folgenden Untersuchungen entschieden werden.

Sondageschnitte sind nicht zwingend erforderlich, wenn keine Baumaßnahmen anstehen.

2. 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.

3. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau 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 Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen.

6. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandshöhen.

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

Legende

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

Geschossflächenzahl, Höchstmaß

Grundflächenzahl, Höchstmaß

maximale Höhe der Gebäudeoberkante

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

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 (2) Nr. 2 Buchstabe a und 4), § 9 (1) Nr. 5 und 6) BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Platz)

Fußgängerbereich

Einfahrtbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Öffentliche Grünflächen

**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)**

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

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)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Änderungsbereich des Bebauungsplans

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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung,
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung.

|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 19.04.2016 gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 3/2016)<br>Lünen, 24.07.2017 | Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 19.04.2017 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 3/2016)<br>Lünen, 24.07.2017 |
| Der Bürgermeister i.V. gez. Quitter Beigeordneter                                                                                                                                                              | Der Bürgermeister i.V. gez. Quitter Beigeordneter                                                                                                                                              |
| Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 29.05.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.                                                       | Der Rat der Stadt Lünen hat am 13.07.2017 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.                                                                                       |
| gez. Schwerdt Sachbearbeiter/in                                                                                                                                                                                | gez. Kleine-Frauns Bürgermeister      gez. Bork Schriftführer/in                                                                                                                               |
| Der Satzungsbeschluss vom 13.07.2017 ist gemäß § 10 BauGB am 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.                                                                                                     | Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: 31.01.2017                                           |
| Lünen, 13.11.2017                                                                                                                                                                                              | Lünen, 24.07.2017                                                                                                                                                                              |
| gez. Kleine-Frauns Bürgermeister                                                                                                                                                                               | gez. Wagner Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat                                                                                                                                    |
| Im gesamten Plangebiet gelten:                                                                                                                                                                                 | <b>Rechtskraft, 27.10.2017</b>                                                                                                                                                                 |
| Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986.                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                |
| Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungs-beträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                |

3. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 33

"Innenstadt Südost" 7. Änderung

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von März 2017.

Maßstab 1:500