

Textliche Festsetzungen

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

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO in den mit dem Buchstaben "A" gekennzeichneten Bereichen ausschließlich Terrassen, Terrassenüberdachungen und / oder verglaste Wohnraumbauten (Wintergärten) in eingeschossiger Bauweise zulässig.

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

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind private Stellplätze, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

4. Die mit dem Buchstaben "B" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger / Eigentümer und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5. Die mit dem Buchstaben "C" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger / Eigentümer der Flurstücke Gemarkung AltInnen, Flur 12, Nummer 671 und 672 und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Die mit dem Buchstaben "D" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger / Eigentümer der Flurstücke Gemarkung AltInnen, Flur 12, Nummer 671 und 672 und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24

6. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr ist passiver Lärmschutz vorzusehen. In den Lärmpegelbereichen müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß R_w, res gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - einhalten:

Lärmpegelbereich	Mäßgeblicher Außenlärmspiegel	Berechnetes in Konstruktionsbereichen und Sanitorien	Außenlärmschutz in Wohnräumen	Überschneidungsbereiche in Beherbergungsräumen	Überschneidungsbereiche in Umkleenkabinen u. a.
II	56-60	35	30	30	30
III	61-65	40	35	35	35
IV	66-70	45	40	40	40

R_w res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u. dgl.)
An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II bis IV sind für alle Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Schlafzimmern und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 cm³/m³ pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

7. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden auf den Flurstücken 671 und 672 ist auf der im Bebauungsplan mit "LSW" gekennzeichneten Fläche nördlich der Wehrenboldstraße eine lückenlose Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Höheniveau der südlich gelegenen Wehrenboldstraße mit einem bewerteten Schalldämmmaß R_w von mindestens 25 dB zu errichten.

Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 3 BauGB

7. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA wird die absolute Höhe der Gebäude auf maximal 8,5 m begrenzt. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkante (Endausbau).

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

8. Im Vorfeld von Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 20/563 sowie innerhalb der Flurstücke 803, 806 und 807 sind nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Unna Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Kreisverwaltung Unna ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Altlastenverdachtsbereich 20/563 sowie innerhalb der Flurstücke 803, 806 und 807 zu beteiligen.

Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Dachendeckungen mit glänzenden (z. B. glasierten) Dachsteinen und Ziegeln unzulässig.

Festsetzungen Grünordnung
für Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Freiflächen) und die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen.

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@fhwil.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge 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 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.

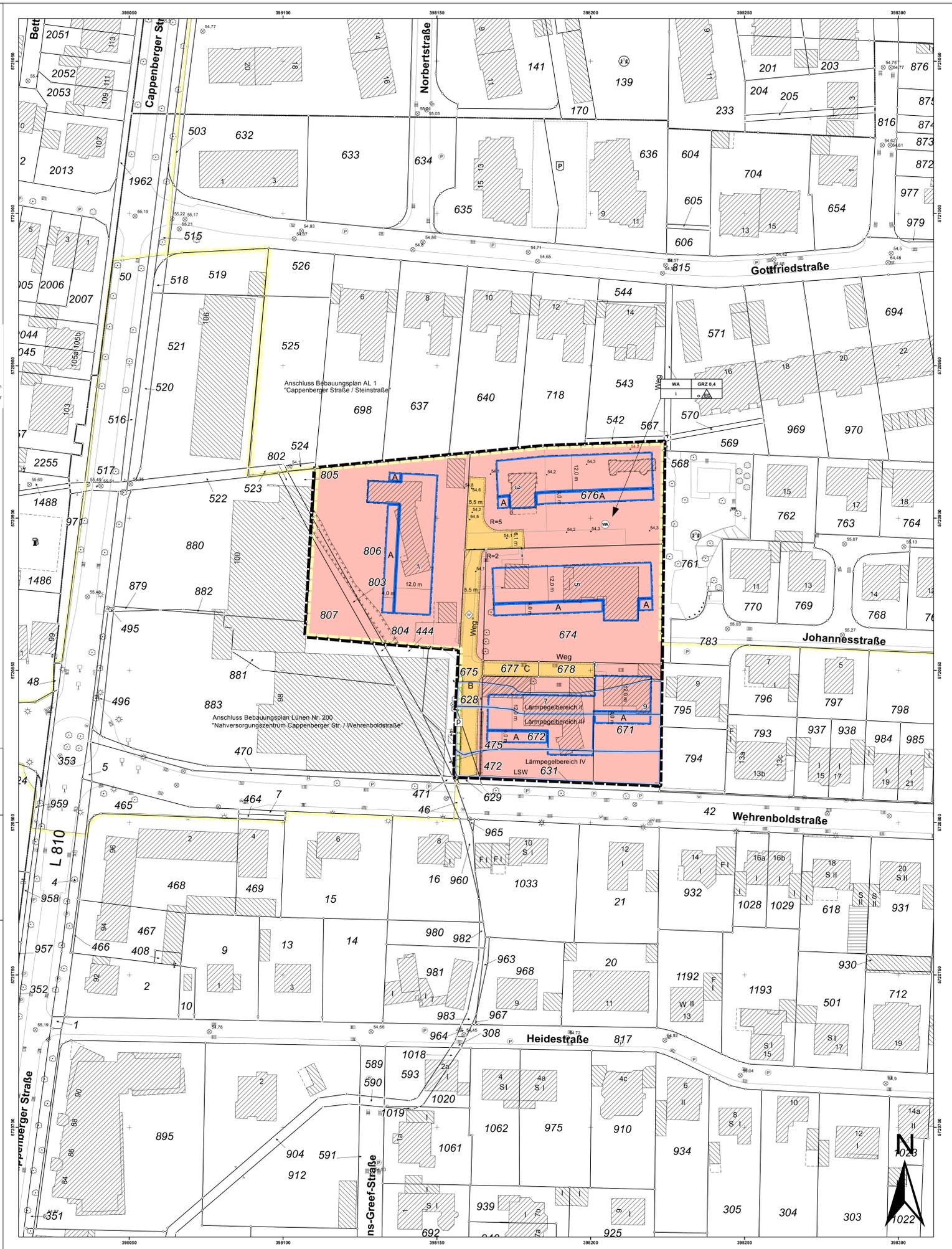
4. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

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 Höhenangaben innerhalb des Plangebietes sind nachrichtlich übernommen aus dem Plan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. M. Zuhorst. Angefertigt auf Grundlage der Vermessungsunterlagen des Katasteramtes und örtlicher Vermessung vom 02.01.2017. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der Kanalschacht 15506. Die Höhen wurden dem Kanalplan des "Stadtbetriebs Abwasserbeseitigung Lünen AöR", Auszug vom 23.01.2017 entnommen (Stand 10.02.2017).

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.

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



- Legende**
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) (beispielhaft)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
 - III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Fahrbahnbegrenzung
 - Wohnweg privat
 - Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
 - P Private Grünflächen
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
 - Genze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Angrenzender Bebauungsplan
 - Abbruch von Gebäuden
 - Lärmpegelbereiche
 - Lärmschutzwand (LSW)



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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 12.02.2013 gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufteilung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 1/2013) Lünen, _____ Der Bürgermeister LV Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 12.02.2013 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 1/2013) Lünen, _____ Der Bürgermeister LV Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 06.12.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____	Der Rat der Stadt Lünen hat am 08.03.2018 gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom 08.03.2018 ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: 31.01.2017 Lünen, _____
Bürgermeister	Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat

Im gesamten Plangebiet gelten:
Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986.
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1986.

Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 214

"Wohnbebauung Wehrenboldstraße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von Oktober 2017.

Maßstab 1:500