

**Textliche Festsetzungen**

Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Private Stellplätze, sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

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

- In den Bereichen, in denen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind, ist die Anzahl der Wohnungen bei Einhäusern auf 2 WE und bei Doppel- und Reihenhäusern auf 1 WE je Doppelhaushälfte und Reihenhäuser beschränkt.

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten blühenden Gehölzen zu bepflanzen.
- Die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu bepflanzen:  
 Acer campestre 1%  
 Crataegus monogyna 40%  
 Rosa multiflora 40%  
 Cornus mas 10%  
 Sambucus nigra 9%  
 zu pflanzen ist 2-jährige Forstware im Verband 1,5m x 1,5m.
- Auf der Verkehrsfläche ist ein Hochstamm, Anacardus hippocastanum, SU 20-25cm mit Ballen zu pflanzen. Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind 8 und innerhalb der Verkehrsfläche 3 Hochstämmen, Tilia platyphyllos, SU 20-25 cm mit Ballen zu pflanzen.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

- Im Plangebiet können 557,4 Pkt. nicht ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt auf dafür vorgesehenen Flächen (Anlage zur Begründung) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lünen Nr. 168 "Wethmarer Mark" Teilbereich A, entsprechend den dort getroffenen textlichen Festsetzungen Nr. 9-11. Die anteiligen Kostenanteile sind vom jeweiligen Eingriffverursacher zu tragen. Der Ausgleich wird den Baugrundstücken Erschließung wie folgt zugeordnet:  
 Erschließung 30% (167,22Pkt.)  
 WR1 34% (189,21Pkt.)  
 WR2 23% (128,21Pkt.)  
 WR3 13% (72,46Pkt.)

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB i. V. m. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabbungen oder die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

- Die zulässige Fußbodenhöhe (KOPF) der Erdgeschosse der zulässigen baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken darf nicht höher als max. 0,75 m über der vor dem jeweiligen Grundstück befindlichen Straßenkante (Endausbau) liegen.
- Soweit die Straße durch Aufschüttung höher als das zu bebauende Grundstück liegt, ist die Vorgartenfläche bis auf Straßenhöhe anzuheben, sichtbarer Sockel max. 0,75 m.
- Die Firsthöhe wird gemäß § 18 (1) BauNVO mit max. 11m (Bereich WR 1, WR 2, WR 3) und max. 13m (Bereich WR 4) festgesetzt. Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück liegende Straßenkante (Endausbau).
- Die Traufhöhe wird gemäß § 18 (1) BauNVO mit max. 7m festgesetzt. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück liegende Straßenkante (Endausbau).

Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a LWG

- Das auf den Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

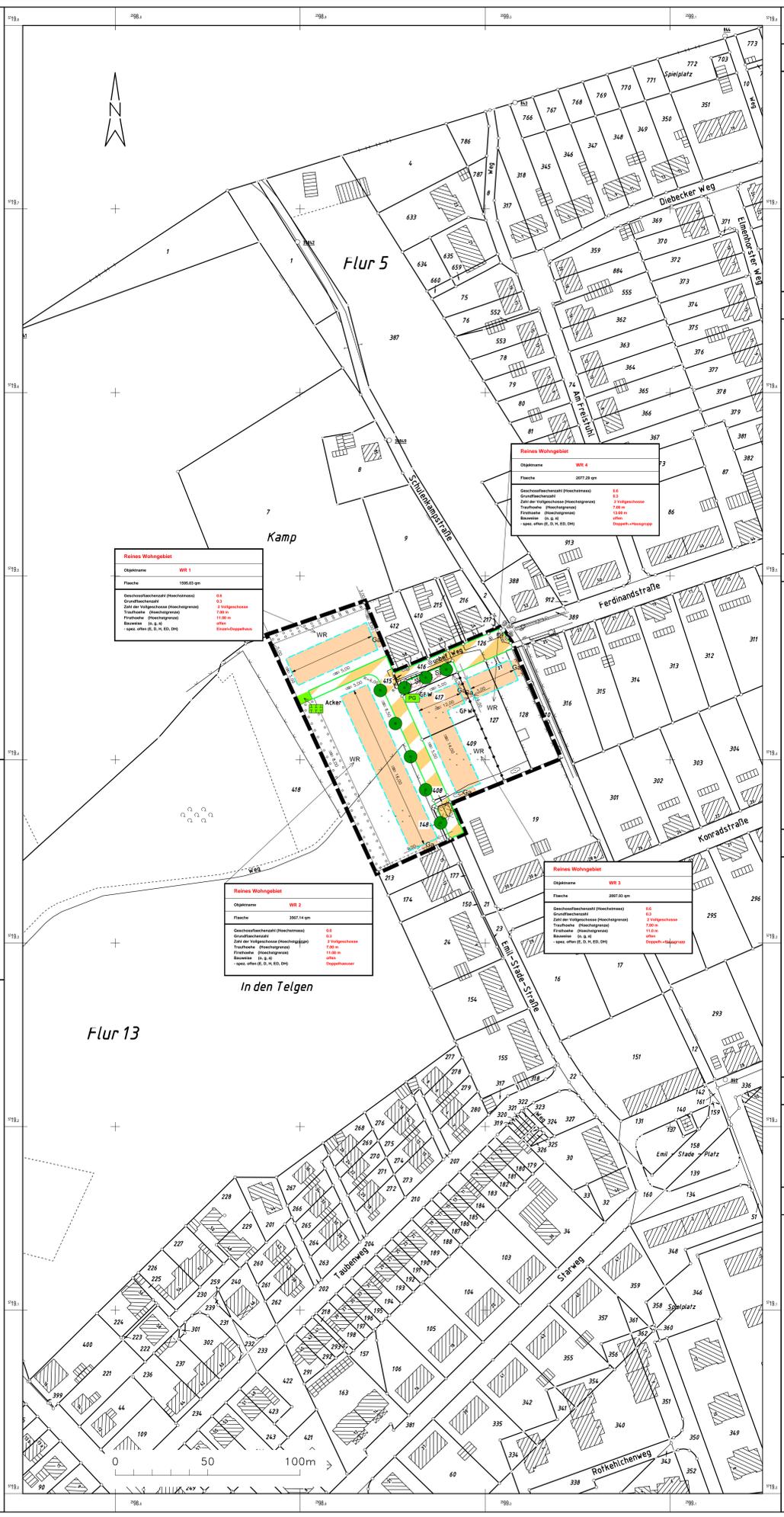
**Gestalterische Festsetzungen**

Einfriedungen gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 (1) BauO NRW

- An der Grenze zum Wald, westliche Grenze des Bebauungsplanes, ist auf den privaten Grundstücken eine 1,5m hohe Einfriedung ohne Tor und Überstegmöglichkeit zu errichten.

**Hinweise**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, 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 (Tel.: 0271/1261; Fax: 0271/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle 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 bezüglich, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
- Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasser-Beeinträchtigungen angetroffen und/oder geringfügige Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt - Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz - zu informieren. Die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt - Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz - entscheidet über das weitere Vorgehen. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bauzeitraumes wiederzuverwerten.



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

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

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- KM Kermgebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO
- 1,0 Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO
- 1,0 Bauvornahmezahl (BMZ) - §21 BauNVO
- III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- III Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- III-VI Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- PH (in der PH) Höchstgrenze der Firsthöhe
- TH (in der TH) Höchstgrenze der Traufhöhe

Die Traufhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche.  
 Maximale Höhe baulicher Anlagen über Straßenniveau

**Bauweise, Baulinie-Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §22 und §23 BauNVO)**

- o Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- a Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)**

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Offenl. Verwaltungen

**Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen (§9 Abs.1 Nr.16, 17 und 24 BauGB)**

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- Fläche für Aufschüttungen

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

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Radweg
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Wohnweg
- Parkfläche (öffentlich)
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck

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

**Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)**

- Versorgungsfläche
- Trafostation
- Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Abfall

**Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)**

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- A - Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
- B - Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder
- C - Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- Ausgenommen sind Robinson-, Abenteuerspiel- und Bolzplätze
- Verkehrsr Grün
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald

**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzung Bäume
- Anpflanzung Sträucher
- Anpflanzung sonstige Bepflanzungen
- Erhaltung Bäume
- Erhaltung Sträucher
- Erhaltung sonstige Bepflanzungen

**Sonstige Festsetzungen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Sti Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Ga Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- GSi Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- GGa Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des Änderungsbereiches
- Baugrebezugsfläche und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erhablich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- Abbruch von Gebäuden

**Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW) (§9 Abs.4 BauGB i. V. m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW)**

- FD Flachdach
- Fi Firstschräge
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- mit z.B. 30 Grad - Dachneigung
- Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen.

**Kenntzeichnungen (§9 Abs.5 Nr.1 und 2 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralen bestimmt sind

**Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 und §172 Abs.1 BauGB)**

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

**Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986**

**Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
- 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 Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218, ber. S. 982), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S. 687), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S. 622), in Kraft getreten am 01.06.2000.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am \_\_\_\_\_ gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. \_\_\_\_\_) Lünen, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am \_\_\_\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. \_\_\_\_\_) Lünen, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich öffentlich ausgelegt.

Lünen, \_\_\_\_\_ Der Rat der Stadt Lünen hat am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, \_\_\_\_\_

Sachbearbeiter/in: \_\_\_\_\_ Bürgermeister Ratsherrn/frau Schriftführer/in

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB vom \_\_\_\_\_ ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, \_\_\_\_\_

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Lünen, \_\_\_\_\_

Abteilung Vermessung

Stadt, Verm.Rat

**Rechtskraft, \_\_\_\_\_**

**Stadt Lünen**

**1. Ausfertigung**

**Bebauungsplan Nr. 176**

**"Emil-Stade-Straße"**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 12.11.1999.

Maßstab 1:1000