

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO unzulässig.
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 6 (3) als Ausnahme vorgesehene Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände gemäß § 20 (3) BauNVO mitzurechnen.
 - In dem mit 177-MI 3 bezeichneten Mischgebiet ist im Erdgeschoss eine Versorgungsfäche (Trafostation) zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Private Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit Wasser durchlässigen Oberflächen herzustellen.
- Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Die private Grünfläche ist mit Rasen ein zuzusän und dauerhaft zu erhalten.

Gestalterische Festsetzungen

- gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau-OR/NRW
- Grünflächige Fremd-Verbeianlagen mit wechsellagerter Werbung (Suggestivwerbung) sind aufgrund der besonderen Gestaltungsanforderungen an das Umfeld des ehemaligen Friedhofes unzulässig.

Hinweise

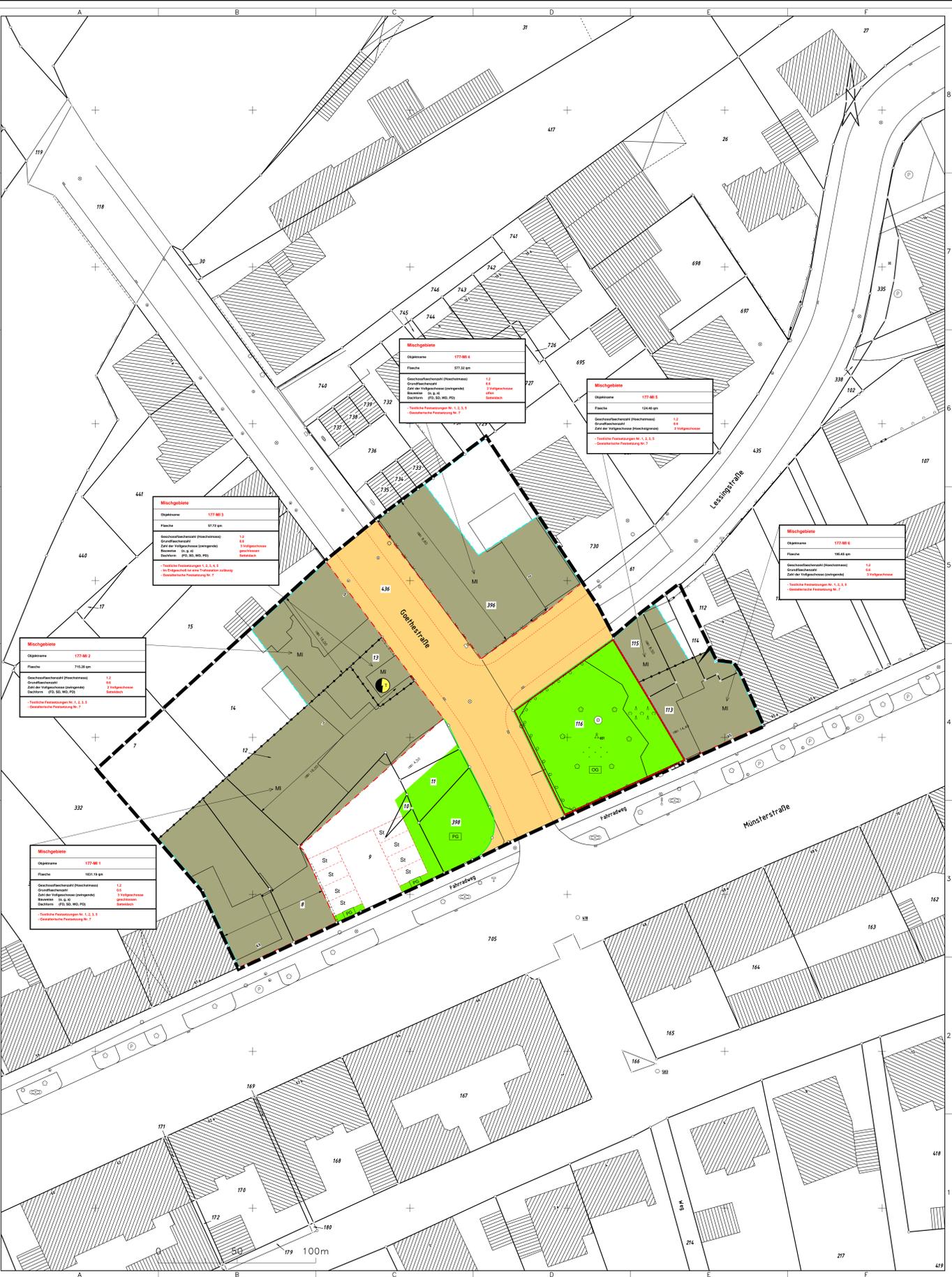
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus endgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oelde (Tel.: 0271/1281; Fax: 0271/2466) 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 freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist benachrichtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

Wirden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasser-Beeinträchtigungen angetroffen und/oder geringfügige Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde des Kreises Uvin (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzuschalten. Die zuständige Behörde 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 Bebauungsplangebietes 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)	<ul style="list-style-type: none"> WS Kleinsiedlungsgebiet WR Reines Wohngebiet WA Allgemeines Wohngebiet WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MH Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sondergebiet
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 bis §21a BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO 1.0 Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO 0.0 Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO 0.0 Baumsenszahl (BMZ) - §21 BauNVO III Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse III-V Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse III-V Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse PH = ... Höchstgrenze der Firsthöhe TH = ... Höchstgrenze der Traufhöhe
Bauweise, Baulinie-Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §22 und §23 BauNVO)	<ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig Nur Doppelhäuser zulässig Nur Hausgruppen zulässig Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig Geschlossene Bauweise Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass an den Enden von Gebäuden seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist Abweichende Bauweise Baulinie Baugrenze
Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> 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 Öffentl. Verwaltungen
Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen (§9 Abs.1 Nr.10, 17 und 24 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen Fläche für Aufschüttungen
Verkehrflächen (§9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkfläche (öffentlich) Fußgängerbereich Radweg Fußweg Fuß- und Radweg sonstiger Weg privat Fahrbahnbegrenzungen Einfahrt Einfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Schildeck

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	
Versorgungsfächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Versorgungsfäche Trafostation Umspannwerk Gas Abwasser Abfall
Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Parkanlage Friedhof Dauerklingenanlage 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-, Abenteuerisland- und Bolzplätze Verkehrsgrün 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.18 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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) Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB) Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB) GSt 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) Baugrenzlinie und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Wassersfläche (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB) Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserflusses (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich 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. §§6 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NRW)	<ul style="list-style-type: none"> FD Flachdach FS Satteldach WD Walmdach PD Pultdach m = 9,38 Grad = Dachneigung Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen.
Kennzeichnungen (§9 Abs.5 Nr.1 und 2 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Sanierungsgebietsgrenze / Umlegungsgebietsgrenze Umgrenzung von Erhaltungsbereichen Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen (urbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 und §172 Abs.1 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Sanierungsgebietsgrenze / Umlegungsgebietsgrenze Umgrenzung von Erhaltungsbereichen Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen (urbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

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

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986.

Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Rechtskraft, _____

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 Bauzonierungsverordnung (BauZO) 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 Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Planzonierungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 991 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 01.05.2000.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. (Niederschrift Nr. _____) Lünen, _____

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

Sachbearbeiter/in _____

Bürgermeister _____

Stadt. Verm.-Rat _____

Stadt Lünen

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 177

"Ehemaliger Jüdischer Friedhof"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 13.11.2000.

Maßstab 1:250