

### Textliche Festsetzungen

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

- Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen Geschossen (Dach- und Kellergeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mit anzurechnen.
- Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Bereichen dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise durch Glasbauten und deren Konstruktionsstelle bis max. 2,50 m überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- In den mit VA 1 - VA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Private Stellplätze, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind mit Rasterpflaster, Rastersteinen, Schotterrasen oder Kies auszuführen.
- In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 14 (1) S.3 BauNVO Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, über 30,00 qm Baulvolumen unzulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- In den Bereichen, in denen Doppel-/Ketten- und Reihenhäuser zulässig sind, ist die Anzahl der Wohnungen bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit (WE) je Doppelhaushälfte, bei Reihenhäusern und bei Kettenhäusern auf eine WE beschränkt.
- Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen und dauerhaft mit standortgerechten blühenden Gehölzen zu bepflanzen.
- Die privaten Grünflächen -PG 1 im Bereich der Stellplätze/Garagen und die privaten Grünflächen -PG 2 sind dauerhaft zu begrünen und dauerhaft mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Als Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Wohnwegen sind nur standortgerechte Laubbüchsen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Hinter den Hecken sind Zäune in gleicher Höhe zulässig.
- Höheanlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB i. V. m. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB
- In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Baugebieten darf die zulässige Fußbodenhöhe (KFF) der Erdgeschosse der zulässigen baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken nicht höher als maximal 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 anzulegen; sichtbarer Sohlma max. 0,75 m.
- In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Baugebieten wird die Traufhöhe auf max. 7,50 m festgelegt. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkante. Eine Überschreitung der vorgeschriebenen max. Traufhöhe ist im Bereich von Balkonen, Loggien, Gebäudeschritten, Vor- und Rücksprünge etc. zulässig.

### Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 96 Abs. 4 BauONRW

- In den mit VA 1 - VA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind nur geneigte Dächer bis max. 45 Grad zulässig.
- In den mit VA 1 - VA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind die Dächer der jeweiligen Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Dachneigung und in gleicher Farbe der Dachziegel oder Ziegel auszuführen.
- In allen Baugebieten sind Dachneigungen mit glasierten Dachsteinen oder Ziegeln nicht zulässig.

### Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfallsstadien in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus archaischerer 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 (Telefon : 0271/1261; Fax : 0271/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgaststätte 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) DSchG NRW).
- Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geotechnische Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde des Kreises Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzuschalten. Die zuständige Behörde entscheidet über das weitere Vorgehen.
- Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiederaufbau 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.

Die Kreisverwaltung Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden) ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder Nutzungsänderungen im Plangebiet, zu beteiligen.

Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.



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

WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
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
3,0	Baumassenzahl (BMZ) - §21 BauNVO
III	Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
III-V	Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
FH	Höchstgrenze der Firsthöhe
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe

Die Traufe 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
E	Nur Einzelhäuser zulässig
H	Nur Doppelhäuser zulässig
HG	Nur Hausgruppen zulässig
EH	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
EHG	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
g	Geschlossene Bauweise
g	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)

[Symbol]	Fläche für den Gemeinbedarf
[Symbol]	Schule
[Symbol]	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
[Symbol]	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
[Symbol]	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
[Symbol]	Post
[Symbol]	Feuerwehr
[Symbol]	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
[Symbol]	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
[Symbol]	Öffentl. Verwaltungen

### Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen (§9 Abs.1 Nr.10, 17 und 24 BauGB)

[Symbol]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
[Symbol]	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
[Symbol]	Fläche für Aufschüttungen

### Verkehrsrflächen (§9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)

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

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

[Symbol]	Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)
[Symbol]	Versorgungsfläche
[Symbol]	Pumpwerk
[Symbol]	Umspannwerk
[Symbol]	Gas
[Symbol]	Abwasser
[Symbol]	Abfall
[Symbol]	Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)
[Symbol]	Öffentliche Grünfläche
[Symbol]	Private Grünfläche
[Symbol]	Parkanlage
[Symbol]	Friedhof
[Symbol]	Dauerkeimgartenanlage
[Symbol]	Sportplatz
[Symbol]	Verkehrsgrün
[Symbol]	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
[Symbol]	Spielplätze
A	Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
B	Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder
C	Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
[Symbol]	Ausgenommen sind Robinson-, Abenteuer- und Bolzplätze
[Symbol]	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
[Symbol]	Fläche für die Landwirtschaft
[Symbol]	Wald
[Symbol]	Fläche für die Landwirtschaft und Wald
[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
[Symbol]	Anpflanzung Bäume
[Symbol]	Anpflanzung Sträucher
[Symbol]	Anpflanzung sonstige Bepflanzungen
[Symbol]	Erhaltung Bäume
[Symbol]	Erhaltung Sträucher
[Symbol]	Erhaltung sonstige Bepflanzungen
[Symbol]	Sonstige Festsetzungen
[Symbol]	Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
[Symbol]	Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
[Symbol]	Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
[Symbol]	Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
[Symbol]	GSt Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
[Symbol]	GGa Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
[Symbol]	Grenze des Änderungsbereiches
[Symbol]	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
[Symbol]	Wassersfläche (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
[Symbol]	Wasserrückhaltebecken (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
[Symbol]	Abbruch von Gebäuden
[Symbol]	Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW) (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §96 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW)
[Symbol]	FD Flachdach
[Symbol]	FS Firstschrägung
[Symbol]	SD Satteldach
[Symbol]	WD Walmdach
[Symbol]	PD Puttdach
[Symbol]	min 2,9:36 Grad
[Symbol]	Dachneigung
[Symbol]	Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen.
[Symbol]	Kennzeichnungen (§9 Abs.5 Nr.1 und 2 BauGB)
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder gegen äußere Einwirkungen oder bei deren bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgibt oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
[Symbol]	Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 und §172 Abs.1 BauGB)
[Symbol]	Versorgungsleitung Elektrisch unterirdisch
[Symbol]	Hauptwasserleitung unterirdisch
[Symbol]	Bahnstromleitung 110kV
[Symbol]	Schutzstreifen
[Symbol]	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
[Symbol]	geschützter Landschaftsbestandteil
[Symbol]	Naturdenkmal

### 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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 35)

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 216, bei 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 01.07.2003 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. A14) Lünen, _____	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 28/06/2005 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. A14) Lünen, _____
Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Ratscherr/frau Schifführerin
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsbekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen gemäß § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Lünen, _____
Lünen, _____	Abteilung Vermessung
Bürgermeister	Stadt_Verm.Rat
	<b>Rechtskraft, _____</b>

**Stadt Lünen**

**. Ausfertigung**

# Bebauungsplan

## Nr. 186

### Beckinghausen / Kamener Straße

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Juli 2005.

Maßstab 1:1000