Textliche Festsetzungen

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

1. Gemäß § 21 a BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO der Wohngebiete 1 und 3 Anteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (GSt und GGa 1 bis 3) hinzugerechnet werden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO

2. Nebenanlagen über 30 cbm Bauvolumen (z. B. Gartenhäuser) sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

3. Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

4. Die (Gemeinschafts-) Stellplätze sind mit Rasengittersteinen herzustellen.

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

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

6. An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten (Anpflanzungen) sind kleinkronige Laubbäume (z.B. Felsenbirne = Amelanchier aborea) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm oder 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

7. Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (GSt und GGa 1 bis 3) sind den allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 zugeordnet.

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

8. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Cappenberger Straße ist in dem WA 1 passiver Lärmschutz vorzusehen. Die Außenbauteile der Gebäude müssen die Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109, erf. R´w, res. >= 30 dB gewährleisten. Bei üblichen Fensterflächenanteilen von 30–40 % und massiver Bauweise der Außenwände sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 erforderlich.

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

9. In den Wohngebieten 1 und 3 wird die absolute Höhe der Gebäude auf 11,0 m begrenzt. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkrone.

10. In dem Wohngebiet 2 wird die absolute Höhe der Gebäude auf 7,0 m begrenzt. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkrone.

Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs. 4 BauO NRW

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Dacheindeckungen mit glänzenden (z.B. glasierten oder engobierten) Dachsteinen oder Ziegeln unzulässig.

Anmerkung: Die textlichen und gestalterischen Festsetzungen beziehen sich - soweit sie nicht explizit auf bestimmte Bauflächen beschränkt sind - auf das gesamte Plangebiet.

Hinweise

1. 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 / 1041459) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 Abs. 4 DSchG NW).

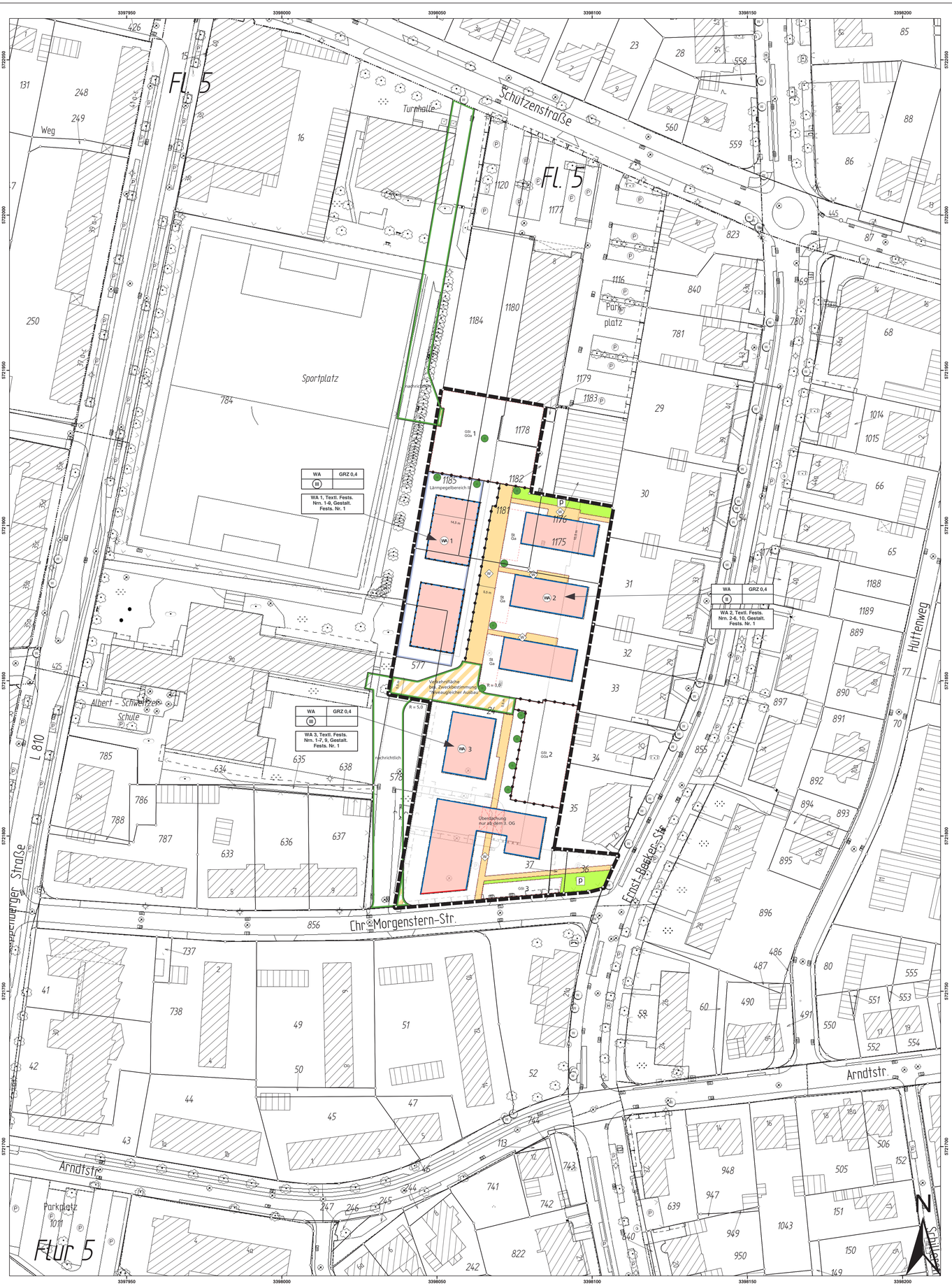
2. Werden bei Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde des Kreises Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzuschalten. Die zuständige Behörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

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 bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

6. Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 11 BBergG) mit der DSK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.



Legende

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- (V) — Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 –11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO)

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

- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

- Straßenbegrenzungslinie –auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) (Niveaugleicher Ausbau)
- Durchfahrt in Gebäude / Durchgang
- Fahrbahnbegrenzung (hier: Begrenzung von privatem Wohnweg)
- W — Wohnweg privat

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

- P — Private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

13. 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)

15. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga — Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze –Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GGa — Gemeinschaftsgaragen –Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr–und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- Lärmpegelbereiche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 20.05.1988.
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 EAG EE vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),
- 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. 58).

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S.708)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 22.06.2010 gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 4 / 2010) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 22.06.2010 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 4 / 2010) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 20.06.2011 bis einschließlich 20.07.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 (1) und § 214 (4) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Ratsherr/frau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 (1) und § 214 (4) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: _____ Lünen, _____ Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
	Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

. Ausfertigung

Bebauungsplan
Nr. 178

"Schützenhof", Teil A

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 14.06.2011.

Maßstab 1:500