

**Textliche Festsetzungen**

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

- In den mit WA 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baugebieten sind in den mit „A“ bezeichneten Bereichen nur Terrassen und Terrassenüberdachungen zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO
- In den mit 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baugebieten sind Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- In den mit WA 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baugebieten sind Gartenhäuser als Nebenanlagen nur bis max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.

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

- In den mit WA 1, 2, 3, 5 und 6 gekennzeichneten Baugebieten ist die Firsthöhe auf max. 11,0 m begrenzt. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkante (Endausbau).

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

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind zugunsten der Leitungsträger belastet.

**Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 22**

- Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind den Baugebieten WA 1, 2 und 3 zugeordnet.

**Flächen für besondere Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- In den mit WA 3 und 4 bezeichneten Baugebieten sind an den mit schwarzen Dreiecken gekennzeichneten Baugrenzen (Gebäudefassaden) keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (Wohnräume, Wohnküche, Schlafräume, Übernachtungsräume in Betriebsberufungsräumen, Büros, Praxiskämer) zulässig.
- Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Verkehr (Straßschienen) insbesondere zur Nachtzeit werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten sind in der Norm DIN 4109 festgelegt. Bei einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % sind in Abhängigkeit vom Beurteilungspegel für Wohn- und Schlafräume folgende Dämmungen erforderlich:

Für die mit WA 1 und 6 bezeichneten Baugebiete gilt nachts ein Beurteilungspegel von 48 bis 52 dB(A). Daraus resultiert ein erforderliches Schalldämmmaß R<sub>w</sub> erf. für Wände und Dächer von 40 dB und für Fenster und Türen von 30 dB. Nach VDI 2719 sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. In Schlafräumen sind Schalldämmhilfen der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen.

Für die mit WA 2 und 5 bezeichneten Baugebiete gilt nachts ein Beurteilungspegel von 53 bis 57 dB(A). Daraus resultiert ein erforderliches Schalldämmmaß R<sub>w</sub> erf. für Wände und Dächer von 45 dB und für Fenster und Türen von 35 dB. Nach VDI 2719 sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. In Schlafräumen sind Schalldämmhilfen der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen.

Für die mit WA 3 und 4 bezeichneten Baugebiete gilt nachts ein Beurteilungspegel von 57 bis 62 dB(A). Daraus resultiert ein erforderliches Schalldämmmaß R<sub>w</sub> erf. für Wände und Dächer von 50 dB und für Fenster und Türen von 40 dB. Nach VDI 2719 sind Fenster der Schallschutzklasse 4 einzubauen. Fenster der Schallschutzklasse 3 sind hier jedoch ausreichend, da in diesen Baugebieten, an den Lärmzugewandten Seiten keine zu öffnenden Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vorhanden, kann das erforderliche Schalldämmmaß R<sub>w</sub> erf. für Dächer um 5 dB reduziert werden. In Schlafräumen sind Schalldämmhilfen der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen.

Die oben genannten Schalldämmmaße gelten auch für die Dachhaut inkl. Dachgauben bei ausgebauten Dachgeschossen.

- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 13 Laubbäume wie, Stadtbirne, Rotalhorn oder Lumemesche HSt. 18/ 20 m B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den mit 1 gekennzeichneten Flächen ist eine flächige Gehölzbeplantzung anzulegen. Die Beplantzung soll mit Gehölzen, wie Pfaffenhütchen, Hartnagel, Haselnuss, Kornelkirsche oder Weildorn erfolgen. Zu verwenden sind Sträucher 60/ 100, im Raster von 1,5 mal 1,5 m.
- Die mit 2 gekennzeichneten Flächen sind flächig mit bodendeckenden Gehölzen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- Auf der mit 3 gekennzeichneten Fläche „Gemeinschaftsplatz“ sind min. 4 standortgerechte heimische Laubbäume, HSt 18/ 20 m B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen die nicht für Freizeit- und Spielrichtungen in Anspruch genommen werden, sind mit Rasen einzudecken oder mit bodendeckenden Gehölzen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten.
- In den mit WA 1, 3 und 6 gekennzeichneten Baugebieten sind die Grenzen zu den festgesetzten Waldflächen lückenlos mit einem Stahlmattenzaun in einer Höhe von min. 1,8 m einzufrieden.

**Gestalterische Festsetzungen**

**Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauNVO**

- In den mit WA 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baugebieten müssen die Fassaden aneinander gebauter Häuser von Hausgruppen die gleichen Fassadenmaterialien haben.
- In allen Baugebieten sind Dachneigungen mit glänzenden, glasierten oder engobierten Dachsteinen oder Ziegeln unzulässig.
- In den mit WA 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baugebieten sind nur Satteldächer zulässig.
- In den mit WA 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baugebieten müssen Dächer aneinander gebauter Häuser von Hausgruppen die gleiche Dachneigung, Dachfarbe und Dachneigung haben.

**Hinweise**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturl. und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0271/1245; Fax: 0271/2464) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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 NW).
- Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasser-Beeinträchtigungen angetroffen und/oder gesundheitliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kreis Uena, Sachbereich Natur und Umwelt, Aufgabebereich Bodenschutz Altlasten zu beteiligen.
- Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) wegen zu erwartender hoher Grundwasserstände ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche Baustoffe wie z.B. Gesteinschotter oder -spilt bzw. unbelastete Bodenmaterialien der Verwertungskategorie 2 der LAGA zugelassen.
- Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.



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

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

WA	Allgemeine Wohngebiete
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
max. 1	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
TH	Traufhöhe
PH	Firsthöhe
▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
▲	nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete Bauleiter (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO)

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

—	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
→	Hauptfahrsrichtung

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

—	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
—	Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
—	Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) (beherrschter Außenprivat)
—	Wohnweg privat

**8. Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**

—	Abwasserleitung
---	-----------------

**12. Land- u. Forstwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)**

—	Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 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)**

—	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
—	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

**15. Sonstige Planzeichnungen**

—	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
—	Gemeinschaftsstellplätze - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
—	Gemeinschaftsgaragen - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
—	Schmale, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
—	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) für besondere Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
—	Zeichen zur Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung von Flächen darstellung)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 10 Abs. 5 BauGB)
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

**Im gesamten Gebiet gelten:**

**Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 20.05.1988.**

**Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen 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. 2416), in der zuletzt gültigen Fassung,
- 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 Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 460),
- der Planzeichnungverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauplanung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauplanung - BauN NW) vom 1.03.2000 (GV NWV S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NWV S. 708).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am ... gemäß § 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Wiederschrift Nr. ...)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am ... gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Wiederschrift Nr. ...)
Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Lünen hat am gemäß § 10 (1) und § 214 (4) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
Sachbearbeiterin	Bürgermeister Ratsherrfrau Schriftführerin
Der Satzungsentwurf vom ... mit gemäß § 10 (1) und § 214 (4) BauGB am ... ortsblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3).
Lünen, _____	Stand der Planunterlagen: 31.01.2011
Bürgermeister	Abteilung Vermessung

**Stadt Lünen**

**1. Ausfertigung**

**Bebauungsplan Nr. 198**

**"Am Triftenteich"**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Februar 2012.

**Maßstab 1:500**