

Textliche Festsetzungen (TF)

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

1. In den mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2. Für die mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebiete wird eine Bebauung mit zwingend 2 Vollgeschossen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3. Für das mit WA 3 gekennzeichnete Baugebiet wird eine Bebauung mit max. 1 Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Mindestgröße der Baugrundstücke
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

4. Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden wie folgt festgesetzt:
WA 1 = 320 m² pro Doppelhaushälfte (DHH);
WA 3 = 480 m²

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

5. In allen Baugebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. In allen Baugebieten sind private Stellplätze, sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen, mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

7. In den mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Baugebieten sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen bzw. nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen und Carports mit einer ausreichenden Aufstelllänge (>6,00 m) können als Stellplatz mitgerechnet werden.

8. In den mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Baugebieten sind Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Abstellräume und Gewächshäuser in den Vorgartengebieten unzulässig (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie).

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

9. In den mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Baugebieten sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reihenhäuser max. eine Wohneinheit zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen
gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

10. In dem mit WA 1 gekennzeichneten Baugebiet ist die Firsthöhe auf max. 10,5 m und die Traufhöhe auf max. 6,5 m begrenzt. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkante (Endausbau).

11. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Baugebiet ist die Gebäudehöhe auf max. 9 m begrenzt. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkante (Endausbau).

12. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Baugebiet ist die Firsthöhe auf max. 8 m und die Traufhöhe auf max. 3,75 m begrenzt. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkante (Endausbau).

13. In den mit mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Baugebieten darf die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss im Mittel maximal 0,50 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkante (Endausbau) liegen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

14. Auf der als Fläche für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

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

15. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Baugebiet ist die als Wohnweg festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Leistungsträgers zu belasten.

16. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Baugebiet ist die als mit Leitungsrechten zu belastende festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leistungsträgers zu belasten.

Gestalterische Festsetzungen (GF)

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

1. In dem mit WA 1 gekennzeichneten Baugebiet sind die Häuser traufständig auf der Baulinie zu errichten.

2. In den mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Gebieten sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig.

3. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Baugebiet sind als Dachform nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 - 18° zulässig.

4. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind die Dächer aneinander gebauter Häuser (Doppelhäuser und Reihenhäuser) mit der gleichen Dachform, Dachdeckung, Dachfarbe und Dachneigung auszubilden.

5. In allen Baugebieten muss die Dachdeckung aus Tonziegeln oder Betondachsteinen erfolgen. Es sind ausschließlich Farben wie Anthrazit und Schwarz zulässig. Glänzende Dachsteine oder Ziegel sind unzulässig.

6. In dem mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten müssen die Fassaden aneinander gebauter Häuser (Doppelhäuser und Reihenhäuser) die gleichen Fassadenmaterialien haben.

7. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Baugebiet ist nur eine Dachgaube pro Dachfläche zulässig. Die Breite der Gäuben darf 1/3 der Trauflänge pro Dachfläche nicht überschreiten. Von der Giebelseite der Gebäude ist ein Abstand von min. 2 m einzuhalten.

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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 0276193250; Fax: 02761932520; E-Mail: lwl-archaologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgutachten mindestens drei Werktage im unveränderten 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. Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

3. 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.

4. Die im Plan dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.

5. Auf Grund der Nähe zur Hochspannungsfreileitung ist der Beginn sämtlicher Arbeiten mindestens 14 Tage im Voraus unter Angabe des Zeichens der Westnetz GmbH, Leitungsbereich Gersteinhof, Herrn Stefan Schindelbauer, DRW-S-EP-LG, Alte Bockumer Straße 4, 59368 Werne, Telefon: 02389/77-3600, anzuzeigen und ein Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstigen auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.

Der Bauherr haftet gegenüber der RWE Deutschland AG im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.

6. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortsatzungen, 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)

Legende

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- FH Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
- FH Firsthöhe
- OK Höhe der Oberkante
- SA nur Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- SA Satteldach
- PU Pultdach

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

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

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

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

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

- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Fuß- und Radweg
- Wohnweg privat

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel eingegrenzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

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 (b) BauGB)

- Umgrenzung von 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 Planzeichen

- Ga Flächen für Garagen (§ 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)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 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)
- Änderungsbereich des B-Planes
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Lünen vom 20.05.1998.
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung.
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zurzeit gültigen Fassung.
- der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 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), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 11.02.2014 gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. / 2014)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 11.02.2014 gemäß § 3 (2) BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. / 2014)
Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Lünen, _____ Der Bürgermeister Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
Sachbearbeiterin	Bürgermeister Ratscherrfrau
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung.
Lünen, _____	Lünen, _____
Bürgermeister	Abteilung Vermessung
	Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

Entwurf September 2016

**Bebauungsplan
Nr. 109**

**"Rudolfstraße/Heimstraße",
2. Änderung**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

**Zu diesem Bebauungsplan gehört die
Begründung vom Juni 2016.**

Maßstab 1:1.000