

Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

1. In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 nach § 3 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Die im § 3 Abs. 4 BauNVO genannte besondere (untere) Art der Wohnnutzung, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dient, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

2. In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 wird eine Bebauung mit maximal II-Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Für das reine Wohngebiet WR 2 wird eine Bebauung mit zwingend II-Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3. Für die reinen Wohngebiete WR 1 und WR 3 wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für das reine Wohngebiet WR 2 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird für die reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 zugelassen, dass ausschließlich Terrassenüberdachungen und verglaste Wintergärten die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten dürfen.

Mindestgrößen von Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

5. Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden für die reinen Wohngebiete WR 1 bis WR 3 mit mindestens 450 m² für Einzelhäuser und mit mindestens 350 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.

Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

6. In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In dem reinen Wohngebiet WR 2 sind bei einer Bebauung mit Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

7. In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) festgesetzt.

8. Die Oberkante der Erdgeschossböden darf nicht höher als im Mittel 0,50 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkrone (Endausbau) liegen.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO

9. Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne der BauNVO sind nur auf den im Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Anlagen für Abfallbehälter sind in den Vorgartengebieten der reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 zwischen öffentlichen Verkehrsfläche und Baulinie/Baugrenze zulässig.

Verkehrsrflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB

10. Die innere Erschließung des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsbehälter Bereich festgesetzt. Die südwestliche Seite der Straße „Am Hallenbad“ wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15, Nr. 25 a und b BauGB

11. Die im Planbereich liegenden öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Straßenbegleitgrün) sowie Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind gemäß den Festsetzungen der Grünordnung anzulegen.

12. Für die Realisierung der Begrünungsmaßnahmen wird gemäß § 178 BauGB eine Frist von einem halben Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) festgesetzt.

13. Bereits vorhandene und gepflanzte bzw. neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Qualität der Nachpflanzungen hat den Festsetzungen der Grünordnung zu entsprechen.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zum Schutz vor treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB.

14. Auf den im Bebauungsplan mit LSW gekennzeichneten Flächen nördlich der Laakstraße sind zwei ca. 27 m und 88 m lange und 1,80 m hohe lückenlose Schallschutzwände (Gäbionenwand) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB zu errichten.

15. Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr sind bei der baulichen Errichtung oder Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten ist gem. DIN 4109 der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde zu legen. Auf dieser Basis werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Im Sinne der DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume, v.a. Wohnräume einschließlich Wohnzimmern und Schlafräume.

In den mit dem Planzeichen schwarzes Dreieck gekennzeichneten Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude durchzuführen. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_w'wres (resultierendes Schalldämmmaß) des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w'wres hat nach der DIN 4109 zu erfolgen:

Lärmpegelbereich I, maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB (A)
Erforderliches R_w'wres des Außenbauteils bei Außenhaltungen in Wohnungen = 31 dB (A)

Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB (A)
Erforderliches R_w'wres des Außenbauteils bei Außenhaltungen in Wohnungen = 31 dB (A)

Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB (A)
Erforderliches R_w'wres des Außenbauteils bei Außenhaltungen in Wohnungen = 36 dB (A)

Nach VDI 2719 sind für die Lärmpegelbereiche III Fenster der Schallschutzklasse 2 und für den Lärmpegelbereich III Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. In Schlafräumen sind Schalldämmflügel der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w'wres zu berücksichtigen.

Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der genannten Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 und 5 BauO NRW

16. Die Fassaden und Dachendeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten. Glänzende, glasierte oder engoblierte Dachsteine oder Ziegel sind als Dachdeckung unzulässig.

17. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind ausschließlich geschnittene Laubhecken und Industriekreuzen, die zum privaten Grundstück hin in Laubhecken eingebunden sind, bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. In dem 3,00 m breiten Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und festgesetzter Baulinie/Baugrenze (Vorgartenbereich der reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2) sind ausschließlich geschnittene Laubhecken als Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

18. In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind nur Flachdächer (FD), Pultdächer (PD), Zeltdächer (ZD) und Satteldächer (SD) mit einer maximalen Dachneigung von < 30° zulässig.

Festsetzungen Grünordnung
(zu den textlichen Festsetzungen Nr. 11 - 13)

Allgemeine Hinweise für alle Pflanzungen:
Neu zu pflanzende Bäume müssen hochstämmig mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm und viermal verjüngt mit Drahtballierung sein. Sämtliche Anpflanzungen sind gemäß DIN 18916, Vegetationstechnik in Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten durchzuführen.

Straßenbegleitgrün:
Entlang der neuen Erschließungachsen sind insgesamt 8 neue Laubbäume, Acer campestre „Euryll“ zu pflanzen. Die Baumscheiben, mit einer Mindestabmessung von 2,00 m x 2,00 m, sind mit Taxus chamaedris (15 Stück/m²) zu bepflanzen und von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten.
Die vorgesehenen Pflanzflächen an den Wendeanlagen sind mit Potentilla fruticosa „Goldteppich“ (5 Stück/m²) zu bepflanzen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
Auf der östlich des vorhandenen Fuß- und Radweges (Leezeppat) festgesetzten 3,00 m breiten Grünfläche ist eine freiwachsende Hecke mit Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus und Ribes alpinum anzulegen.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenform, 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 Dipe (Telefon : 02761/93750, Fax : 02761/93750-20, E-mail: lw-archaologie-olpe@lw.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsmeldung 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 DöStG NRW).

2. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiederaufbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

3. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

4. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Baustuch, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellererfüllungen) ist gemäß § 8 WRtG 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.

5. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist sicherzustellen, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen bzw. nachzuweisen sind. Zufahrten zu Garagen und Carports mit einer ausreichenden Aufstelllänge (> 6,00 m) können als Stellplatz mitgerechnet 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)

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

WR Reine Wohngebiete
GRZ 0,4 Geschosshöhenzahl, Höchstmaß
GFZ 0,4 Grundflächenzahl
II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
IV Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
OK Höhe der Oberkante
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Reine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (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)
Hauptfahrichtung

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)
Verkehrsbehälter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt: Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Fuß- und Radweg

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

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)
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)
Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 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)
Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Angrenzender Bebauungsplan
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
Lärmpegelbereiche
Schallschutzwand (LSW)
Lichtdreiecke
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet gelten:
Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Lünen vom 20.05.1988.
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Die Bestandsflächen sind bezogen auf den Katasterdeckel * Höhenanschluß A* mit der Höhe 54,10 m. Die Höhen beziehen sich auf NN und wurden durch örtliche Aufnahme vom 04.11.2013 gemessen.

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

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 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 133), in der zurzeit gültigen Fassung.
- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Baurodnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW. 2000 S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 01.10.2015 gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr.04/2015)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 03.02.2015 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr.1/2015)

Lünen, _____
Der Bürgermeister i.V.
Beigeordneter _____
Der Rat der Stadt Lünen hat am 23.04.2015 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____
Sachbearbeiter _____
Der Satzungsbeschluss vom ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lünen, _____
Bürgermeister _____

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 138).
Stand der Planunterlagen : 01.02.2015
Lünen, _____
Abteilung Vermessung Städt. Verm.Rat
Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 213

"Laakstraße Ost"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Februar 2015 mit der Anlage "Umweltbelange"

Maßstab 1:500