

**Textliche Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** nach § 4 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind ausschließlich Wohnnutzungen i.S.d. § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO i.V.m. § 13 BauNVO zugelassen. Wohngebiete gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sind soweit sie den Regelungen der §§ 188 und 248 WFG unterliegen, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
- Für das allgemeine Wohngebiet **WA 1** wird eine maximale Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet **WA 2** wird die maximale GRZ mit 0,4 und die maximale GFZ i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO mit 1,5 festgesetzt.
- In Verbindung mit § 21 a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet **WA 2** festgesetzt, dass die Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind und somit bei der Ermittlung der Geschosflächen unberücksichtigt bleiben.

**Bauweise**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Für das allgemeine Wohngebiet **WA 1** wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet **WA 2** wird als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50,00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird zugelassen, dass Balkone und Terrassen die rückwärtige Baulinie im **WA 2** um maximal 2,00 m überschreiten dürfen.

**Höhenlage der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 1** wird die maximale Gebäudehöhe auf **69,00 m über NN** festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet **WA 2** wird die maximale Gebäudehöhe auf **72,00 m über NN** festgesetzt.

**Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen sowie für Nebenanlagen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6, § 14 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO

- Garagen werden ausschließlich in Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche bzw. in den Sockelgeschossen zwischen den Wohngebäuden festgesetzt. Carports und Stellplätze im Sinne der BauNVO sind nur auf den im Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Nebenanlagen i.S.d. BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Fahrradstellanlagen und Flächen für Altfahrer. Der festgesetzte Kleinkinderspielfläche dient ausschließlich der Bedarfsdeckung des Wohnquartiers.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** als Ausnahme festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche ausschließlich durch die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagen unter der Geländeoberfläche bzw. in den Sockelgeschossen zwischen den Gebäuden (Garagengeschosse) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

**Verkehrflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

- Die innere Erschließung des Plangebietes wird als Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsbenutzter Bereich - festgesetzt.

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

- Auf der im Bebauungsplan mit LSW gekennzeichneten Fläche südlich der Konrad-Adenauer-Straße ist ein 3,00 m hoher Lärmschutzwall mit einer Korngröße von 1,00 m und einer Regelhöhe von 1,15 zu errichten und zu bepflanzen. Der Teilbereich nördlich bzw. westlich des Wendehauses ist als 3,00 m hohe Lärmschutzwand auszuführen. Der Lärmschutzwall ist entsprechend zu begrünen (s. Festsetzungen zur Grünordnung).

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen 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 Wohnkellern und Schlafräume.

- In dem mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur PlanZV gekennzeichneten Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude durchzuführen. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Ruwres (resultierendes Schalldämmmaß) des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes Ruwres hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

Lärmpegelbereiche I - II, maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB (A)  
Erforderliches Ruwres des Außenbauteils bei Außenbauräumen in Wohnungen = 30 dB (A)

Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB (A)  
Erforderliches Ruwres des Außenbauteils bei Außenbauräumen in Wohnungen = 35 dB (A)

Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB (A)  
Erforderliches Ruwres des Außenbauteils bei Außenbauräumen in Wohnungen = 40 dB (A)

Fenster zu Schlafräumen sind durch grundgesetzliche Maßnahmen möglichst in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren.

Schallsäume mit Fenstern in Fassaden - mit Lärmpegelbereichen > II - sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes Ruwres zu berücksichtigen.

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

**Grünflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und b BauGB

- Die im Planbereich liegenden öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Straßenbegleitgrün), private Grünabschnitte für Begrünungsmaßnahmen und die Begrünung des Lärmschutzwalls sind gemäß den Festsetzungen der Grünordnung anzulegen. Die Standorte der als Ausgleich nach der Baumschutzsatzung zu pflanzenden 13 Bäume (6 Stück Sumpfteiche (*Quercus palustris*) und 7 Stück Winterlinde (*Tilia cordata*)) auf den privaten Grundstücksflächen sind vor Fertigstellung der Außenanlagen in Absprache mit der Fachabteilung Stadtgrün der Stadt Lünen festzulegen und zu bepflanzen.
- Bereits vorhandene und gepflanzte bzw. neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzeln. Die Qualität der Nachpflanzungen hat den Festsetzungen der Grünordnung zu entsprechen.
- Für die Realisierung der Begrünungsmaßnahmen wird gemäß § 178 BauGB eine Frist von einem halben Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) festgesetzt.

**Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- Inhalt des gekennzeichneten Bereichs sind eine Grundwasserentnahme sowie eine hausgartenähnliche Nutzung des Lärmschutzwalls, des Streifens zwischen Lärmschutzwall und Konrad-Adenauer-Straße sowie der Flächen für Straßenbegleitgrün unzulässig.

**Festsetzungen Grünordnung**

(zu den textlichen Festsetzungen Nr. 10,13-15)

Allgemeine Hinweise für alle Pflanzungen:  
Neu zu pflanzende Bäume, mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, sollen hochstämmig und normal verpflanzt mit Drahtgeflecht sein. Sämtliche Anpflanzungen sind gemäß DIN 18916, Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten durchzuführen.

Straßenbegleitgrün:  
Entlang der neuen Erschließungsachse sind insgesamt 18 neue Laubbäume, Acer platanoides 'Columnare' Nordheim-Westfalen\* zu pflanzen. Die Baumscheiben (soweit erforderlich), mit einer Mindestmessung von 2,00 m x 2,00 m, sind mit Carex monowi (15 Stück/m) zu bepflanzen und von Ver- und Entsorgungleitungen freizuhalten.

Der Lärmschutzwall ist in Absprache mit der Fachabteilung Stadtgrün der Stadt Lünen entsprechend zu bepflanzen.

Die zu erhaltenden Bäume werden entsprechend festgesetzt. Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Dachbegrünung der Garagengeschosse werden als Zierrasenflächen angelegt.

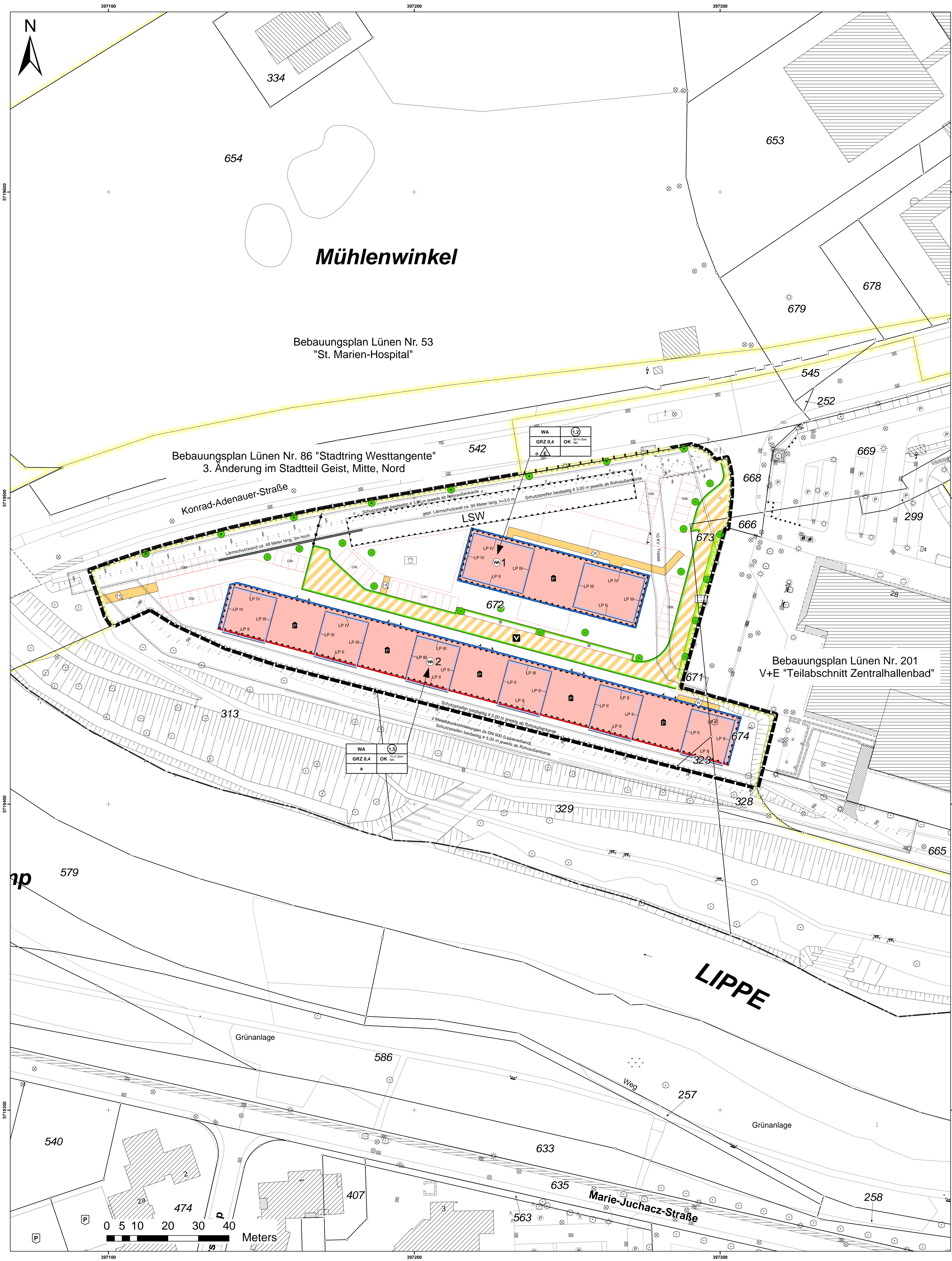
**Gestalterische Festsetzung**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauO NRW

- In dem ca. 5,00 - 6,00 m breiten Grundstücksstreifen zwischen der festgesetzten Baulinie und südlicher Grundstücksgrenze (Hochufer zur Lippe) im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind als Einfriedung ausschließlich geschichtene Laubbäume (Eibe oder Hartriebe) bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

**Im gesamten Plangebiet gelten:**

Satzung der Stadt Lünen 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 (BauNVO)**

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

WA Allgemeine Wohngebiete  
 Geschosflächenzahl, Höchstmaß  
 GRZ/0,4 Grundflächenzahl  
 OK Höhe der Oberkante  
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 abweichende Bauweise

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11-15 BauNVO)**

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

**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)  
 Verkehrsbenutzter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Tiefgarage  
 Einfahrt - Ein-, Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Fuß- und Radweg privat  
 Wohnweg privat

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

Fernwärmeleitung (unterirdisch)  
 Wasserleitung

**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)  
 Verkehrsgrün

**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 bis (6) BauGB)**

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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)  
 Spielplätze - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Gemeinschaftsstellplätze - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Mit Geb., Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)  
 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgezung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und 6 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Angrenzender Bebauungsplan  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung Gz. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)  
 Lärmpegelbereiche  
 Lärmschutzwand (LSW)  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Hinweise**

- Es wird darauf hingewiesen, dass durch den ca. 200 m nördlich des Plangebietes gelegenen Hubschrauberlandeplatz der Luftrettung und den dadurch verursachten Fluglärm kurzzeitige Lärmimmissionsspitzen entstehen können. Diese sind wegen der Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben hinzunehmen.
- 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: 02761/93750; Fax: 02761/93750-20; E-mail: hilfsarchaeologie@spielwiese.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsspitze 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 NRW).
- Intellidier Bodenabwusch 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 Bodenabwusch ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.
- 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, Kellerentwürfen) ist gemäß § 8 WHG eine wesentliche 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.
- Das Bodenmanagementkonzept der Fritchow & Melchers GbR vom 28.01.2015 sowie die ergänzenden Auflagen des Kreises Unna vom 10.03.2015 sind vollständig zu realisieren. Die bisher nicht umgesetzten Maßnahmen sind vor Aufnahme der angeordneten Nutzung umzusetzen und gutachterlich zu dokumentieren. Die Nutzung der Planungfläche ist erst nach der Vorlage der abschließenden gutachterlichen Dokumentation zur Umsetzung sowie nach schriftlicher Zustimmung des Kreises Unna zum Aufbereitungsverföhrung zulässig.
- 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.
- Die Darstellungen der Strom-, Signalkabel- und Fernwärmeleitungen entlang der Konrad-Adenauer-Straße beruht auf örtlichen Messungen der Stadtwerke Lünen (Stromtrasse 1995) und sind aus zu Verfügung gestellten Geodaten des DöVI Dall übernommen und nachrichtlich im Plangebiet dargestellt. Baumaßnahmen sind im Hinblick auf vorhandener Versorgungsleitungen mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- Die Druckrohrleitung im Bereich Lippewiedeck wurde durch punktuelle Suchschachtungen für den Ausbau des „Flusspark Lippewiedeck“ aufgesucht. Die Abteilung Vermessung der Stadt Lünen hat am 20.02./21.02.13, 12.03.13 und vom 11.17.12.13 die Rohroberkanten mit der Druckrohrleitung gemessen. Diese Daten wurden dem Geschäftsbereich technische Services / Vermessungstechnische Daten der ErmsbergerGenshach / Lippewiedeck zur Verfügung gestellt.
- Das Aufmaß einer Suchschachtung wurde durch den DöVI Dall durchgeführt.

**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 Planflächenverordnung (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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am ... gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. ...)

Lünen, ...  
 Der Bürgermeister i.V.  
 Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am ... gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. ...)

Lünen, ...  
 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.

Lünen, ...  
 Der Rat der Stadt Lünen hat am ... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Sachbearbeiter/in: ...  
 Bürgermeister Ratsreferent/Schriftführer/in: ...

Der Satzungsbeschluss vom ... ist gemäß § 10 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Stand der Planunterlage : Oktober 2015  
 Lünen, ...  
 Abteilung Vermessung

**Rechtskraft.**

**Stadt Lünen**

**Entwurf**

**Bebauungsplan Nr. 201**

**"Lippewohnpark"**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.  
 Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom März 2016 mit der Anlage "Umweltbelange"

Maßstab 1:500