

Textliche Festsetzungen

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

1. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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

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

Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3. Für die mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebiete werden eine offene Bauweise und eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

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

4. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind private Stellplätze, sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen, mit einer wasserdrurchlässigen Oberfläche herzustellen.

5. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Abstellräume und Gewächshäuser in den Vorgartenbereichen unzulässig (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze).

7. In dem mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser über 30,0 qm Bauvolumen, ausgeschlossen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

8. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

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

9. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten wird die maximale Gebäudehöhe auf 8,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt (OKFF). Die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss darf im Mittel maximal 0,5 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkante (Endausbau) liegen.

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

10. In den Lärmpegelbereichen müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämmmaß R_{w, res} gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel dB (A)	R _{w, res} dB (A) erforderlicher Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten u. ä.	R _{w, res} erforderlich für Büroräume u. ä.
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

R_{w, res} = bewertetes Basisschalldämmmaß nach ISO 140 des gesamten Außenbauteils.
Im gesamten Plangebiet sind für alle Schlafräume schalldämmte Lüftungsrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 qm/h Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

11. Innerhalb der mit gekennzeichneten Fläche ist ein 5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und mindestens zu einem Drittel mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

12. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in einem Abstand von 8 m Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) HSt, StU 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den darunterliegenden Flächen ist eine extensiv zu pflegende Wiese anzulegen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

13. Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

14. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten ist die vorgesehene Nutzung erst zulässig, wenn der festgesetzte Lärmschutzwall errichtet worden ist.

Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind nur Flach-, Sattel- oder Pultdächer zulässig.

2. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Dacheindeckungen mit glänzenden, glasierten oder engobierten Dachsteinen oder Ziegeln unzulässig.

3. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind bei der Verwendung von Betondachsteinen oder Tonziegeln als Dacheindeckung nur rote Farbtöne zulässig.

4. Als Grundstückseinfriedungen in den Vorgärten sind Laubgehölzhecken, Mauern und Industriezäune in i.V.m. Laubgehölzhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

5. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind Flächen für Müllcontainer vor Ansicht von der Erschließungsstraße durch entsprechende Anpflanzungen oder Sichtschutzanlagen abzuschirmen.

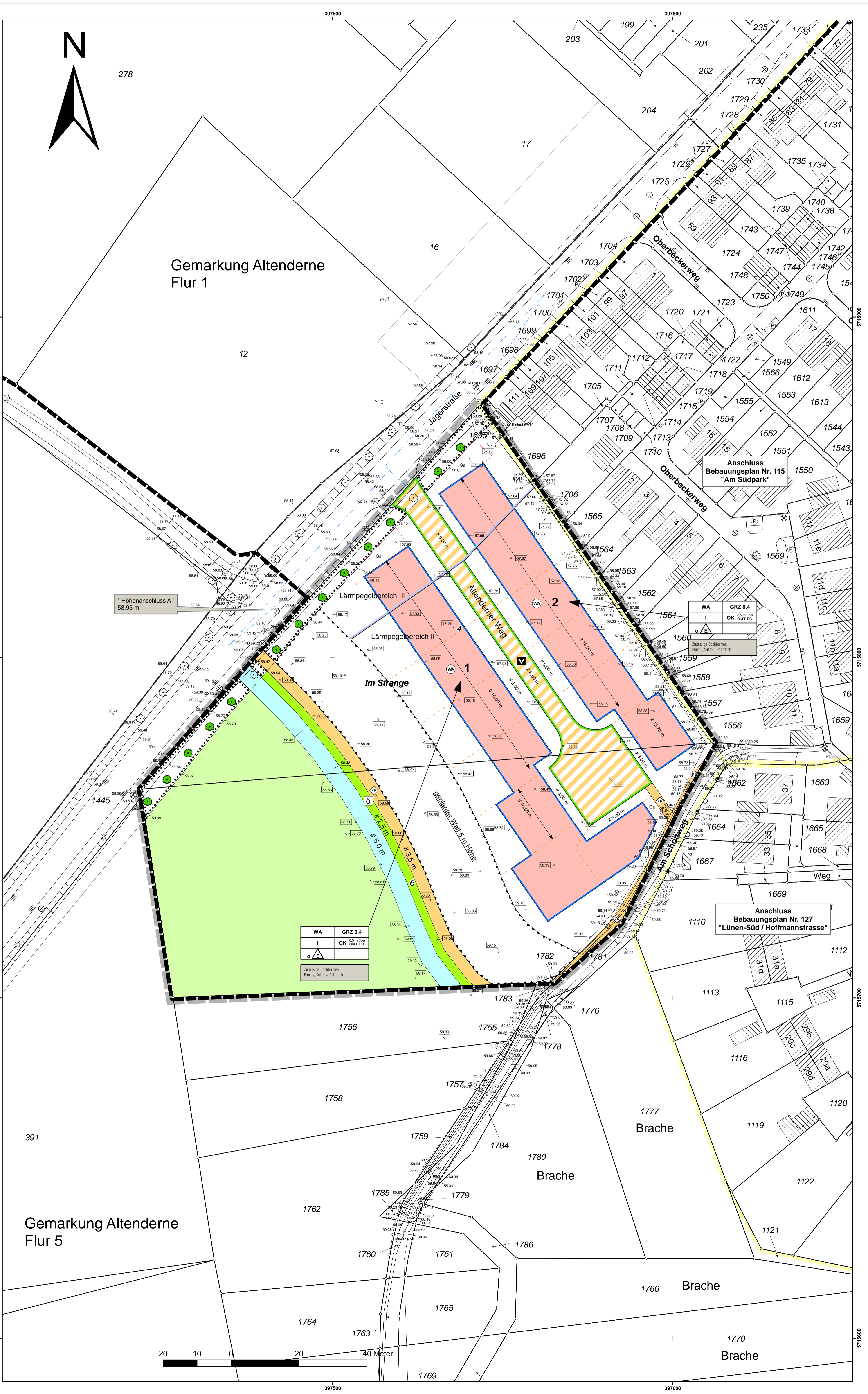
6. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind je Grundstück maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Gesamtbreite von 7 m zulässig.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde, 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: lwi-archaeologie-olpe(at)lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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. Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zum Schutz vor eindringendem Wasser wird daher empfohlen wasserdichte Keller vorzusehen.

3. 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)
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - OK Höhe der Oberkante
 - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete Baufenster (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)
 - Hauptfröstrichtung

- 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Vorgeschlagene Straßengestaltung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsberechtigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Fuß- und Radweg
- 9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 12. Land- u. Forstwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)**
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 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)**
- 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 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 11
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Angrenzender Bebauungsplan
 - Änderungsbereich des B-Planes
 - Lärmpegelbereiche
 - Mögliche Grundstücksgrenze
 - Sichtdreiecke
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet gelten:
Satzung 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 Bestandshöhen sind bezogen auf den Kanaldeckel * Höhenanschluss A* mit der Höhe 58,95 m. Die Höhen beziehen sich auf N.N. und wurden durch örtliche Aufnahme der Stadt Lünen vom 06.03.2014 gemessen.

X 40,00 - Aufmaß durch Vermessungsbüro Eigemeier vom 06.12.2013 (nachrichtlich übernommen)

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. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.
- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basierend auf der Bauordnung 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 23.09.2014 gemäß § 2 BauGB i. V.m. § 13 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 132 / 2014)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am ... gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. /)
Lünen, _____	Lünen, _____
Der Bürgermeister i.V. _____	Der Bürgermeister i.V. _____
Beigeordneter _____	Beigeordneter _____
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Lünen hat am ... gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
Sachbearbeiterin _____	Bürgermeister Schriftführer _____
Der Satzungsbeschluss vom ... ist gemäß § 10 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Lünen, _____	Stand der Planunterlagen : _____
Bürgermeister _____	Abteilung Vermessung Städt. Verm.Rat _____
	Rechtskraft. _____

Stadt Lünen

**Stand:
Februar 2016**

**Bebauungsplan
Nr. 169**

**"Jägerstraße"
1. Änderung**

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

**Zu diesem Bebauungsplan gehört die
Begründung vom Februar 2016**

Maßstab 1:500