Textliche Festsetzungen

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

1. In den mit WR 1 – 5 und WA 1 gekennzeichneten Baugebieten sind die in § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. In den mit WR 1 – 5 und WA 1gekennzeichneten Baugebieten wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bau-grundstück lediglich unterbaut wird bis max. 50 % überschritten werden.

3. In den mit WR 1 –bis 5 und WA 1 gekennzeichneten Baugebieten gelten folgende Festsetzungen:
In den mit 1 gekennzeichneten überbaubaren Bereichen ist eine Bebauung zwingend mit zwei Vollgeschossen zu errichten.
In den mit 2 und 3 gekennzeichneten überbauberen Bereichen ist eine Bebauung mit max. 1 Vollgeschoss zulässig.
In den mit 4 gekennzeichneten überbaubaren Bereichen sind nur Terrassen zulässig.
In den mit 5 gekennzeichneten bebaubaren Bereichen sind nur Terrassen, Terrassenüberdachungen und verglaste Wintergärten zulässig.

Bauweise gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB

4. In den mit WR 3, 4 und 5 und WA 1 gekennzeichneten Baugebieten wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9(1) Nr. 2a BauGB

5. In den mit WR 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten gilt gemäß § 31(1) BauGB die folgende Ausnahme: Bei Gebäuden in den mit 3 gekennzeichneten überbaubaren Bereichen, die der davorliegenden Erschließungsstraße zugewandt sind, dürfen sich die notwendigen Abstandsflächen auch bis zur Mitte der angrenzenden privaten Wohnwege erstrecken.

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

6. Garagen und Carports sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sie sind mit einem Flachdach oder Satteldach auszubilden und dürfen die folgende Maße, Länge max. 9,0 m, Höhe max. 3,0 m (3,5 m bei einem Satteldach) nicht überschreiten.

In den mit WR 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten gilt gemäß § 31 (1) BauGB die folgende Ausnahme: Auf den Flächen für Garagen an den privaten Wohnwegen, die der davorliegenden Erschließungsstraße zugewandt sind, dürfen Garagen auch innerhalb der mit 3 gekennzeichneten überbaubaren Bereiche errichtet werden. Zulässig sind an diesen Standorten nur Einzelgaragen, welche die folgenden Maße, Länge max. 9,0 m, Breite max. 3,5 m, Höhe max. 3,0 m (3,5 m bei einem Satteldach) nicht überschreiten dürfen.

Unmittelbar nebeneinander liegende Garagen müssen in Bauform, Höhe, Material und Farbe im Rahmen der geltenden Festsetzungen übereinstimmen.

7. Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, Abstellräume, Taubenschläge sind nur bis max. 30,0 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

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

8. Auf der privaten Grünfläche ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten.

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

9. In den mit WR 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten gelten folgende Festsetzungen:

In den mit 2 gekennzeichneten überbaubaren Bereichen wird die maximale Gebäudehöhe durch die Unterkante des Fenstersturzes, der in den mit 1 bezeichneten überbaubaren Bereichen befindlichen Hauptgebäuden, im Erdgeschoss definiert (Bestandsgebäude).

In den mit 3 gekennzeichneten überbaubaren Bereichen wird die Traufhöhe auf max. 3,6 m begrenzt. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird auf max. 5,25 m begrenzt. Der Bezugspunkt ist die vorhandene natürliche Geländeoberfläche der jeweils angrenzenden privaten Wohnwege.

In den mit 4 gekennzeichneten überbaubaren Bereichen dürfen Terrassen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten.Der Bezugspunkt ist die vorhandene natürliche Geländeoberfläche der jeweils angrenzenden privaten Wohnwege.

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 zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9(1) Nr. 24 und(6) BauGB.

10. Für das gesamte Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich II. Im gesamten Plangebiet müssen bei baugenehmigungspflichtigen Errichtungen, Erweiterungen und Änderungen von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß dem ermittelten Lärmpegelbereich nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II: maßgeblicher Außenlärm 56- 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß, erf. R' w,res = 30 dB(A) für Wohnungen und Büros.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen.

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

11. Die entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Anwohner festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

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

1. In allen Baugebieten sind Dacheindeckungen mit glänzenden oder glasierten Dachsteinen oder Ziegeln unzulässig.

2. In allen Baugebieten müssen Dächer aneinandergebauter Gebäude die gleiche Dachform, Dacheindeckung, Dachfarbe und Dachneigung im Rahmen der geltenden Festsetzungen haben.

3. In den mit WR 1 und WR 2 gekennzeichneten Baugebieten sind für die Dacheindeckung nur gebrannte ziegelrote Hohlziegel und Beton Dachsteine zulässig.

4. In den mit WR 3 und 4 und WA 5 gekennzeichneten Baugebieten sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

5. In den mit 2 gekennzeichneten überbaubaren Bereichen sind nur Überdachungen oder Gebäudeteile mit Flachdächern zulässig. Wände sind zu min. 50 % mit transparenten Materialien herzustellen.

6. In den mit 3 gekennzeichneten überbaubaren Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Neigung von max. 30 Grad zulässig. Die Firstrichtung muss rechtwinklig zur davorliegenden Straße bzw. zum Hauptfirst der in den mit 1 bezeichneten überbaubaren Bereichen, befindlichen Hauptgebäuden ausgerichtet sein. Die Material-, und Farbauswahl der Wände und der Dacheindeckung sind entsprechend des Hauptgebäudes im mit 1 gekennzeichneten überbaubaren Be-reich zu wählen (nur Putz und Klinker für die Wände und Hohlziegel oder Beton Dachsteine für das Dach). Dachflächenfenster sind zulässig.

7. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Freiflächen) sind dauerhaft zu begrünen.In den mit WR 1 und 2 gekennzeichneten Baugebieten sind die Grundstücke an den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubgehölzhe-cken einzufrieden. Die Hecken sind in einer Höhe von min. 1,5 m und max. 2,5 m zu erhalten. Ausgefallene Hecken sind zu ersetzen. Hinter den Hecken, auf den privaten Grundstücken, sind ergänzend nicht blickdichte und für Vegetation durchlässige Zäune zulässig, welche die Höhe der Hecken nicht überschreiten dürfen.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden-funde, 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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).

2. Innerhalb bzw. am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich die Ferngasleitun-gen Nr. 7/3/1, DN 500 mit einem 8 m breitem Schutzstreifen und Nr. 21, DN 800 mit einem 10 m breitem Schutzstreifen der Open Grid Europe GmbH. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Schutzstreifen muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen und sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden können, freigehalten werden. Die Errichtung von Gebäuden aller Art, incl. Garagen/ Carports ist innerhalb des Schutzstreifenbereiches nicht gestattet. Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Die Trassenverläufe der Versorgungsanlagen müssen sichtfrei und begehbar bleiben. Mauern über, unmittelbar daneben oder parallel neben den Leitungen sind innerhalb des Schutzstreifenbereiches unzulässig. Vor der Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist eine Benachrichtigung des Leitungsträgers erforderlich.

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 in den textlichen und gestalterischen Festsetzungen angegebenen Höhen beziehen sich auf Bestandshöhen die durch GPS ermittelt wurden.

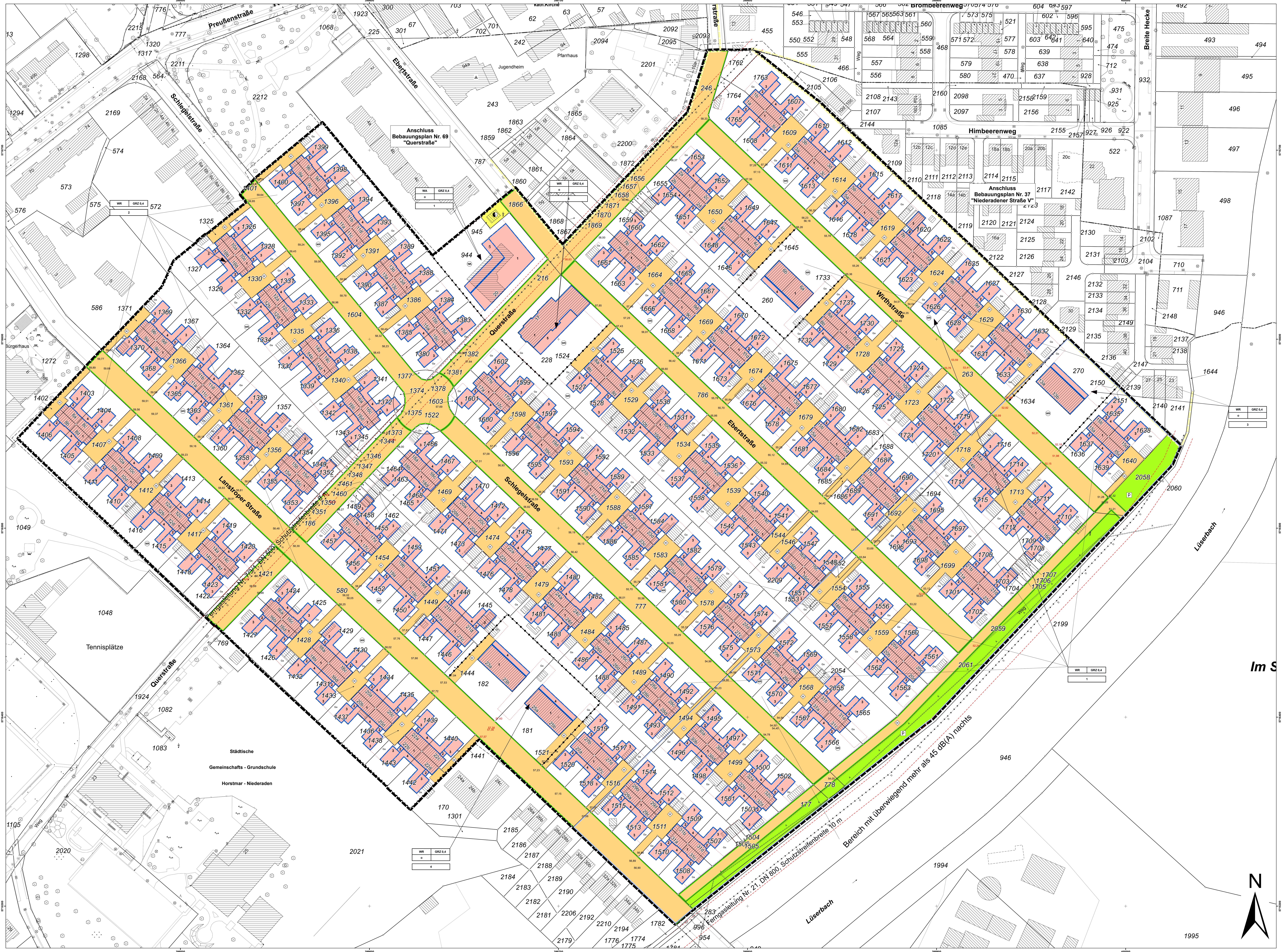
Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen über die Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich der Bergarbeitersiedlung in Lünen Horstmar/Querstraße in der aktuellen Fassung.

Satzung der Stadt Lünen über örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von Anlagen im Bereich der Bergarbeitersiedlung in Lünen Horstmar/ Querstraße in der aktuellen Fassung.

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986

Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenerstattungsgebühren 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)

WR — Reine Wohngebiete
WA — Allgemeine Wohngebiete
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
TH — Traufhöhe
o — 3.1 offene Bauweise

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

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

sonstige Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
W — Wohnweg privat

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

Abwasserleitung unterirdisch
Gasleitung unterirdisch
Schutzstreifen für Versorgungsanlagen

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

p — Private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
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)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Angrenzender Bebauungsplan
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
Lärmpegelbereiche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zur Zeit gültigen Fassung.

- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zur Zeit 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 zur Zeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 2.12.2014 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung 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 ausgelegen. Lünen, Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat am __.__.____ gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, Bürgermeister Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom __.__.____ ist gemäß § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: Oktober 2015 Lünen, Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
	Rechtskraft, 10.3.2017

Stadt Lünen

Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 219

"Horstmar/ Querstraße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Dezember 2016

Maßstab 1:500