Textliche Festsetzungen

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

1.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind die gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2.
Für die mit WA 1, 3, 5, 6, 7 und 8 gekennzeichneten Baugebiete wird eine Bebauung mit max. 1 Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

3.
Für die mit WA 2, 4 und 9 gekennzeichneten Baugebiete wird eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Bauweise
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.
Für die mit WA 2, 4, 6, 7, 8 und 9 gekennzeichneten Baugebiete wird eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

5.
Für die mit WA 1, 3 und 5 gekennzeichneten Baugebiete wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

6.
Für alle Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

7.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind private Stellplätze, sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen, mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

8.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

9.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, Abstellräume und Gewächshäuser über 30,0 cbm Bruttorauminhalt ausgeschlossen.

10.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Abstellräume und Gewächshäuser in den Vorgartenbereichen unzulässig.

11.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind je Grundstück maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Gesamtbreite von 7 m zulässig.

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

12.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

13.
Die entsprechend festgesetzte und mit 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

14.
Die entsprechend festgesetzte und mit 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der direkt angrenzenden Grundstückseigentümer belastet.

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

15.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt (OKFF EG). Die Oberkante der Fertigfußboden im Erdgeschoss darf im Mittel maximal 0,5 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkrone (Endausbau) liegen.

16.
In den mit WA 2 und 4 festgesetzten Baugebieten wird die Traufhöhe auf 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt (OKFF EG). Die Oberkante der Fertigfußboden im Erdgeschoss darf im Mittel maximal 0,5 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkrone (Endausbau) liegen.

Gestalterische Festsetzungen

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

1.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind Dacheindeckungen mit glänzenden oder glasierten Dachsteinen oder Ziegeln unzulässig.

2.
In den mit WA 2 und 4 festgesetzten Baugebieten sind nur Sattel-, Walm-, oder Zeltdächer zulässig.

3.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind Grundstückseinfriedungen in den Vorgärten (Bereiche zwischen den Straßen und den vorderen Gebäudefassaden) nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

4.
In den mit WA 1-5 gekennzeichneten Baugebieten sind Flächen für Müllcontainer vor Einsicht von der Erschließungsstraße durch entsprechende Anpflanzungen oder Sichtschutzanlagen abzuschirmen.

Hinweise

1.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natursgeschichtliche 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 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 den Denkmalbehörden 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).

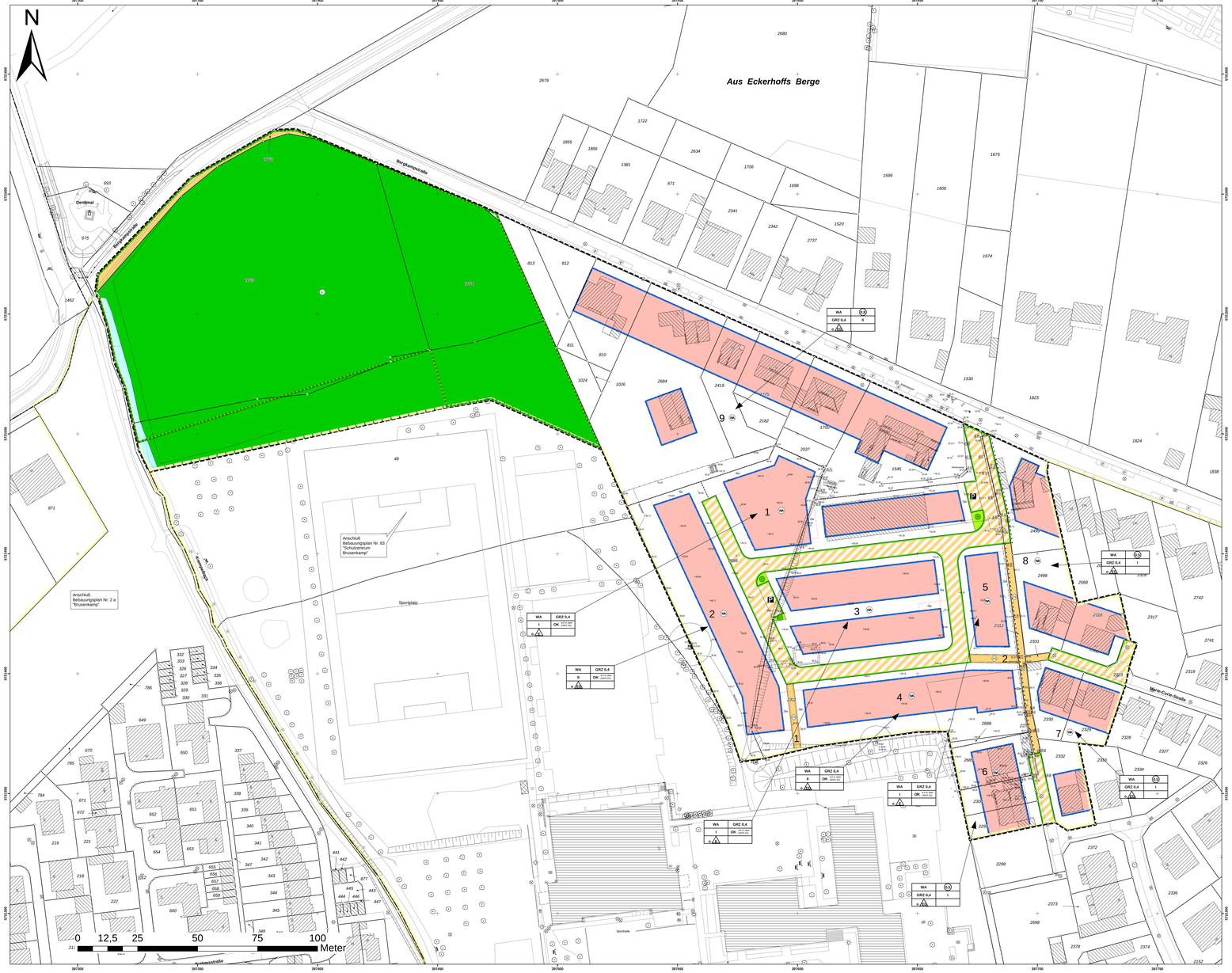
2.
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zum Schutz vor eindringendem Wasser wir daher empfohlen wasserdichte Keller vorzusehen.

3.
Innerhalb der mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 bezeichneten Baugebiete ist bei baulichen Maßnahmen zum Abbruch bzw. zur Neubebauung von Gebäuden der Kreis Unna zu beteiligen.

4.
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.

5.
Die im Plan dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.

6.
Das topografische Aufmaß bei den Flurstücken 1545, 2300, 2311, 2312, 2685, 2688, 2689 wurde durch das Vermessungsbüro Bromorzki am 13.08.2014 durchgeführt.



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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl, Höchstmaß
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
II — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
OK — Höhe der Oberkante

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

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

sonstige Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (höhengleicher Ausbau)
P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche
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)

Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Wasserflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) Nr. 9 und (4), § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

Flächen für den Wald

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)

Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Landschaftsschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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)
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)
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986.

Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Die Bestandshöhen beziehen sich auf N.H.N.

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

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Festsetzungen nach landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der BauO NRW (GV NRW S. 615).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 08.09.2015 gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 1 Ia BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 6/2015)
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 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____

Bürgermeister Rathsen/frau 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 vom18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: 01.06.2016
Lünen, _____

Abteilung Vermessung
Städtischer Vermessungsrat

Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

. Ausfertigung

Bebauungsplan
Nr. 220

"Bergkampstraße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom April 2017.

Maßstab 1:500