



- ### I. Planzeichenerklärung
- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GE** Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung 1.1 und 1.3)
 - G11-2** Industriegebiete gem. § 9 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung 1.2 und 1.3)
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16 und 19 BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung 2.1)
 - 10 Baumassenzahl (BMZ) gem. §§ 16 und 21 BauNVO
- OK max. 60,00 m ü. NNH
Gebäudehöhe (OK) als Höchstgrenze in Metern über Normalhöhenmull (NNH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
 - Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
 - private Stellplätze
 - Fuß- und Radweg
 - Ein- und Ausfahrtbereich
 - Bahnanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Umspannwerk
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - private Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- Flächen für Wald
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Wasserflächen
- Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
- Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen
- Flurstücksgrenzen und -nummern
 - Bestandsbauwerke
 - Gebäudebrüche
 - vorhandene Geländehöhen
 - Bemäßung von Abständen

- ### Textliche Festsetzungen
- #### § 1 Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)
- 1.1 Gewerbegebiet (GE) sind zulässig
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.
- 1.1.1 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- 1.1.2 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) von dem gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dessen ausgenommen sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsflächen kleiner ist als die Flächengröße des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs.
- Zudem sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke (bspw. Fitnessstudios etc.) nicht zulässig.
- 1.1.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Im Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergrüngungsstätten.
- 1.2 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO
- In den Industriegebieten G11 bis G13 sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2.1 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Industriegebieten G11 bis G13 Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.2.2 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
- In den Industriegebieten G11 bis G13 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- #### § 2 Maß der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und GRZ
- In den Industriegebieten (G11 und G12) kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über Normalhöhenmull (NNH) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technisch notwendige untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden. Sie müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.



In de

In der Geiße

Fortführung des räumlichen Geltungsbereichs im Maßstab: 1 : 2.500

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach folgenden Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4142).

Baumutzungsverordnung (BauMüV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnungsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamVVO) vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Stadt Lünen

Bebauungsplan Nr. 237

"Kooperationsstandort Gewerpark Lippolthausen"

Vorentwurf

Planstand: 24.02.2022

Maßstab: 1 : 1.000

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom