



Zeichenklärung

1. Eintragungssystematik

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch Zeichnung, unter Verwendung der unter Nr. 2 aufgeführten Planzeichen, Schrift- oder Text festgesetzt

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung (Die Zahlenwerte sind Beispiele) § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WR** (in a red circle): Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- II** (in a circle): Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
- III** (in a circle): Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
- 0,4** (in a circle): Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8** (in a circle): Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- O** (in a circle): offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- H** (in a triangle): nur Hausgruppen zulässig
- ED** (in a triangle): nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bau** (in a triangle): Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 4) BauGB

- SD** (in a circle): Seltweisch Wandsch
- WD** (in a circle): Flachdach
- FD** (in a circle): Erleichterung

Weitere ortsliche Bauvorschriften / Gestaltungsbestimmungen s. textl. Festsetzungen Ziffer 4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- FR** (in a circle): Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Verkehrsbegrünte Zone
- FR** (in a square): Fuß- und Radweg
- SP** (in a square): Straßengrenzlinie
- SP** (in a square): Spielanlagen
- GR** (in a square): Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- GR** (in a square): Öffentliche Grünfläche

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

- A**: Anlage
- B**: Allgemein
- C**: Leitungsträger

Flächen, unter denen der Bergbau liegt (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

- H/ED** (in a square): Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Unterrirdische Leitung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- : Vorschlag zur Grundstücksteilung
- : Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen oder Carports
- : Stellplatz
- : Garage
- : Carport
- : Stellplatz

3. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - (I) in den WR I - WR3 Baugebieten sind nach § 3 (3) Nr. 1 bis 2 BauNVO im reinen Wohngebiet ausschließlich zulässig
 - 1. Laden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Dienstleistungsgewerbes
 - 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - (2) in den WR I und WR3 Baugebieten sind in Einzelfällen max. 2 Wohnungen zulässig, im Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist eine Wohnung zulässig
2. Höhe baulicher Anlagen
 - gemäß § 9 (2) BauGB, § 18 und 18 BauNVO
 - 2.1 Für die Baugebiete WR1 beträgt die maximale Traufhöhe 4,50 m.
 - 2.2 Für die Baugebiete WR2 beträgt die maximale Traufhöhe 5,00 m.
 - 2.3 Für die Baugebiete WR3 beträgt die maximale Traufhöhe 5,50 m.
 - 2.4 Für die Baugebiete WR1 beträgt die maximale Firsthöhe 9,50 m.
 - 2.5 Für die Baugebiete WR2 beträgt die maximale Firsthöhe 10,00 m.
 - 2.6 Der Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe ist der Erdgeschossfußboden
 - 2.7 Die Erdgeschossfußböden dürfen in den WR - Gebieten nur max. 0,50 m über der Höhe der endlich hergestellten, der jeweiligen Gebäude entstehenden Verkehrsfläche (Straßenbreite) liegen.
3. Stellplätze, Garagen und Carports
 - gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Absatz 6 BauNVO
 - (1) Garagen und Carports sind nur in überbaubaren und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig
 - (2) Private Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Carports sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen
 - 4. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauNVO (Fassung Juni 2000)
 - (1) Dächer einander gegenüberliegender Häuser von Hausgruppen oder Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Dachziegelung und eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe haben.
 - (2) Die Gesamtlänge der Dachgebirge darf 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten.

4. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Flangebiet sind zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe in allen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) sekundäre Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die notwendigen sekundären Schallschutzmaßnahmen sind der Gebrauchsmessung-Untersuchung vom 16.02.2004 des Ingenieurbüros für Akustik und Bauphysik Dipl.-Ing./Dipl.-Phys. G. Hoppe zu entnehmen.

5. Kennzeichnungen

Unter dem Geltungsbereich ging der Bergbau un. Vor Baubeginn ist bezüglich eventuell notwendiger Anpassungen und Schutzmaßnahmen gegen bergbäuliche Einwirkungen mit der DBK in enge Kontakt aufzunehmen.

6. Hinweise

- 5.1 Bei Bodenergriffen können Bodenerkinder (kultur- oder naturgeschichtliche Bodenerkinder), Natur- oder Graben, Erntehäuser oder -vorrichtungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zerstreuungen und/oder planischen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenerkinder ist der Gemeinde als Unesco-Denkmalzone und/oder dem Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0271/5261, Fax: 0271/2466) unverzüglich anzudeuten und die Entdeckungsdokumentation im Werttage in unveränderter Zustand zu erhalten (§§ 55 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechnigt, die Bodenerkinder zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DGBG NW).
- 5.2 Die Verwertung von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen (z.B. Schlacken) innerhalb der Grundstücke in WR-Gebiet ist ausgeschlossen.
- 5.3 Entsprechend dem Grundwasserverhältnissen kann eine wasserrechtliche Ausbauseite als so genannte "tote Wässer" entstehen werden.
- 5.4 Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen eingetretten und/oder geringfügige Aufwässerungen festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kreis Umw., Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Boden/Altlasten zu informieren und die Vorgehensweise abzustimmen.

Erneuerungs- und Anfertigung in Jahr 2004 durch beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH Webkompetenz 1a 59063 Hamm	Abteilungsbuchung Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am _____ gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Offenlegungsbuchung Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am _____ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Offenlegung Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Lünen, _____ Sachbearbeiter	Rechtsgrundlagen Rechtsgrundlagen Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften - des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.07.1986 (BGBl. I S. 2253), in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), - 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 Wohnbauland vom 22.04.1990 (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 (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 216; bar. S. 982), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S. 687), geändert durch Gesetz vom 08.11.1999 (GV NRW S. 622), in Kraft getreten am 01.06.2000.	Übersichten Maß 1:5000 	
	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Rasthen/Frau Schüttlörlein	Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Planunterlagen Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Lünen, _____			



Stadt Lünen
 vorhabenbezogener
 Bebauungsplan
 Lünen Nr. 37
"Niederadener Straße V"
 Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.
 Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom August 2004
 Maßstab 1 : 500