Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

1. In den GE- Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO nicht zulässig.

2. In den mit GE 3 und GE 4 gekennzeichneten Gebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 1 Absatz 7 BauNVO nur in den Obergeschossen der Gebäude gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässig.

3. In den GE- Gebieten ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO -Anlagen für sportliche Zwecke- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

4. In den mit GE 2 und GE6 5 bezeichneten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (10) BauNVO bauliche Änderungen, wie Instandsetzung oder Modernisierung der Wohngebäude zulässig. Bauliche Erweiterungen müssen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, im Sinne des § 39 Absatz 4 S. 1 Nr. 5 BauGB, angemessen sein.

5. In den mit GEe 2 und GEe 5 bezeichneten Gewerbegebieten sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsanlagen (mischgebietsverträglich) zulässig.

6. Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens "A" der Hochspannungsleitung ist die Höhe baulicher Anlagen auf max. 56,00m über NN begrenzt. Bei Neuanpflanzungen sind nur Gehölze zulässig, die eine Endwuchshöhe von max. 5,00m nicht überschreiten. Um den Leitungsmast ist eine Fläche mit einem Radius von 17,00m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

7. Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens "B" der Abwasserleitung sind bauliche Anlagen unzulässig. Der Zugang zu dem Schutzstreifen muss jederzeit gewährleistet sein.

Bauweise
gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB

8. Als abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50,00 m Länge zugelassen sind.

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

9. Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 i. V. m. § 1 a Absatz 3 BauGB

10. Gemäß § 9 Absatz 1a BauGB wird den im Plangebiet liegenden Eingriffsflächen mit den Flurstücken 914, 916, 918, 920, 921, 923, 925, 821 und 833 die außerhalb des Plangebiets liegende Fläche, Gemarkung Lüpplohhausen, Flur 2, Flurstücke 320 tlw. und 114 tlw. zugeordnet. Eine 16.425 qm große Fläche ist im extensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln.

11. Gemäß § 9 Absatz 1a BauGB wird den im Plangebiet liegenden Eingriffsflächen mit den Flurstücken 930, 915, 922, 924, 953 und 975 tlw. die außerhalb des Plangebiets liegende städtische Fläche, Gemarkung Beckinghausen, Flur 1, Flurstücke 258 tlw. zugeordnet. Im Anschluss an den bestehenden Wald ist eine 17.300 qm große Fläche aufzuforsten.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB

12. Die festgesetzten Flächen sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. An der Grenze zum Gewerbegebiet ist ein Zaun zu errichten.

Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 Absatz 3 BauGB

13. Die maximale Gebäudehöhe wird in allen Baugebieten auf 63,0 m über N.N. festgesetzt.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Fremd- Werbeanlagen mit wechselnder Werbung (Suggestivwerbung) sind gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW ausgeschlossen.

Zusatz

Die Festsetzungen bezeichnen sich, soweit sie nicht explizit auf bestimmte Bauflächen beschränkt sind, auf das gesamte Plangebiet.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche 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 dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/261, Fax: 02712/466) 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. Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/ oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde des Kreises Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) einzuschalten. Die zuständige Behörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

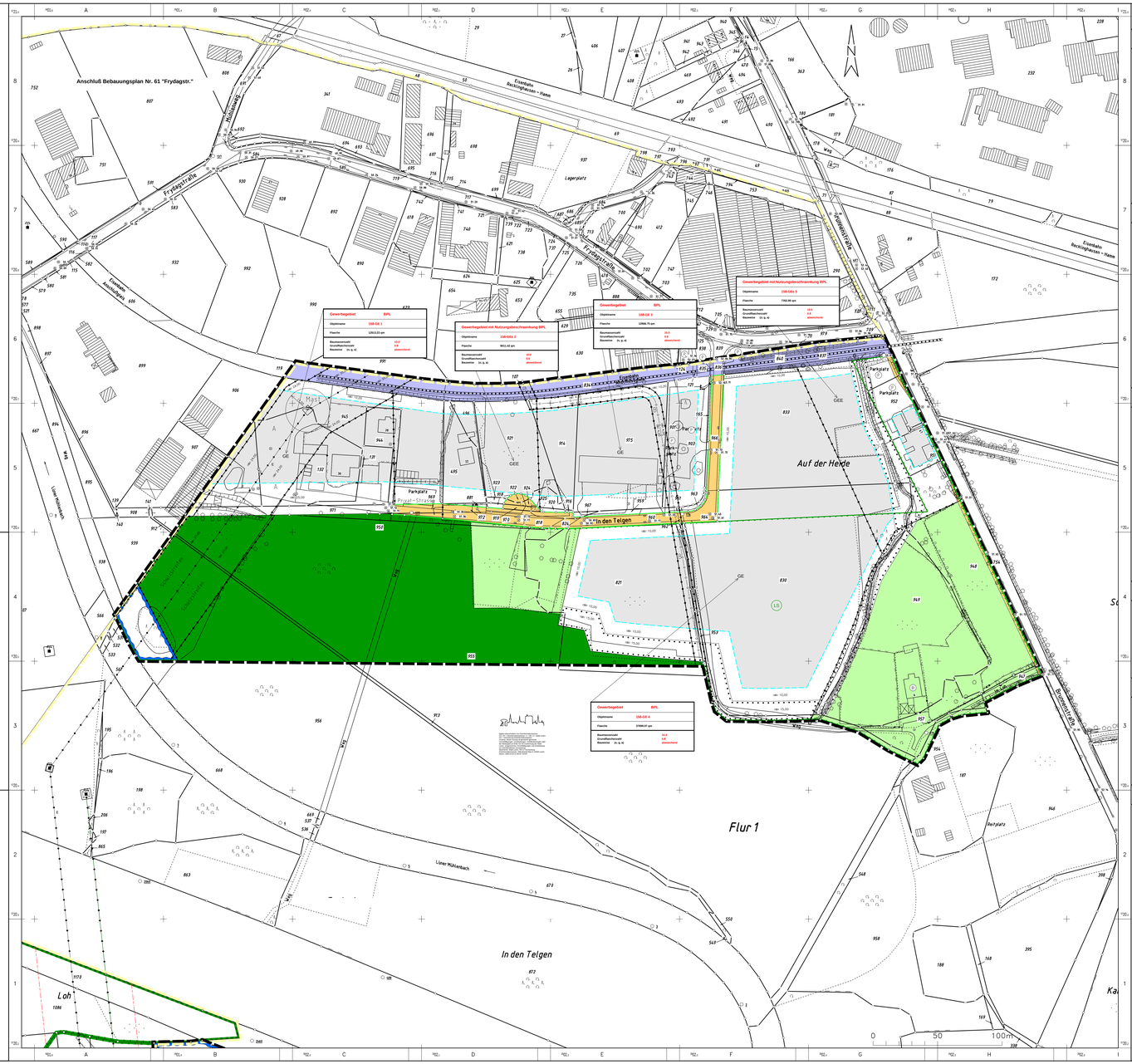
3. Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling- Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme von Bauherren eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen.

4. Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung sind sämtliche Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen unter Beifügung von Lageplänen und Schnittzeichnungen rechtzeitig mit der RWE Westfalen- Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund abzustimmen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Die Zufahrt ist auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Hochspannungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können sind untersagt. Um eine Beschädigung der Hochspannungsleitung bei umstürzenden Bäumen zu vermeiden, sind außerhalb des Schutzstreifens nur Gehölze möglich, die in ihrer Endwuchshöhe gestaffelt sind.

5. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Bereich der Hochspannungsleitung innerhalb eines Abstandes von 1o m, gemessen von der Trassenachse, bauliche Anlagen oder Einrichtungen die als ständiger Arbeitsplatz genutzt werden, auszuschließen.

6. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.



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

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

- WS – Kleinsiedlungsgebiet
- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- WB – Besonderes Wohngebiet
- MD – Dorfgebiet
- MI – Mischgebiet
- MK – Kerngebiet
- GE – Gewerbegebiet
- GI – Industriegebiet
- GEE – Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 bis §21a BauNVO)

- 0.4 – Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO
- (1.0) – Erhöhte GRZ nach §17 Abs.2 BauNVO
- 0,8 – Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO
- 3.0 – Baumassenzahl (BMZ) - §21 BauNVO
- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (III) – Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- III-V – Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH = oder TH – Höchstgrenze der Firsthöhe
- TH = oder FH – Höchstgrenze der Traufhöhe
  Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche.
- Maximale Höhe baulicher Anlagen über Straßenniveau

Bauweise,Baulinie-Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §22 und §23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ED/H – Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- g – Geschlossene Bauweise
- a – Geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass an den Enden von Gebäudezeilen seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist
- a – Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentl. Verwaltungen

Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen
(§9 Abs.1 Nr.10, 17 und 24 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- Fläche für Aufschüttungen
- Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden
- Lärmpegelbereiche
- Lärmschutzwand (LSW)

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)

- Fläche Bahnanlagen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -
- P – Parkfläche (öffentlich)
- Fußgängerbereich
- Radweg
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- P+R – Park and Ride
- Fahrbahnbegrenzungen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck

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

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Pumpwerk
- Umspannwerk
- Gas
- Abwasser
- Umformerstation

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)

- ÖG – Öffentliche Grünfläche
- PG – Private Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- Verkehrsgrün
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Spielplatz
  A – Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
  B – Bereich vorzugsweise für schulpflichtige Kinder
  C – Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
  Ausgenommen sind Robinson-, Abenteuerspiel- und Bolzplätze

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Fläche für die Landwirtschaft und Wald

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzung Bäume
- Anpflanzung Sträucher
- Anpflanzung sonstige Bepflanzungen
- Erhaltung Bäume
- Erhaltung Sträucher
- Erhaltung sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh.-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Mit Geh.-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- St – Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Ga – Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- GGa – Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des Änderungsbereiches
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Wasserfläche (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Fläche für Wasserwirtschaft
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- Abbruch von Gebäuden

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW)

- FD – Flachdach
- Firstrichtung
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- PD – Pultdach
- min z.B.38 Grad – = Dachneigung
  Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen.

Kennzeichnungen
(§9 Abs.5 Nr.1 und 2 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs.6 und §172 Abs.1 BauGB)

- Versorgungsleitung Elektrizität oberirdisch
- Hauptabwasserleitung unterirdisch
- Mastbreitenlinie
- Angrenzender Bebauungsplan
- LSG – Landschaftsschutzgebiet
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 4 §9 Abs. 6 BauGB)

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

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 06.04.1990.

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 Wohnbauland 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 _____ gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Lünen, _____	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am _____ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) 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 ausgelegen. Lünen, _____	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Rasheni/frau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Lünen, _____
Bürgermeister	Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
	Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

. Ausfertigung

Bebauungsplan
Nr. 158

"Gewerbegebiet In den Telgen" 1. Änderung

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 20.03.2007.

Maßstab 1:1000