I. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nr. 1 In den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nr. 2 Gemäß § 12 Abs. 6 sind in den mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Baugebieten Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nr. 3 Gemäß § 14 BauNVO sind in den mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Baugebieten Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. nur bis zu 30 m² zulässig.

Nr. 4 Private Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen.

Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Nr. 5 In den allgemeinen Wohngebieten sind je Doppelhaushälfte und Reihenhaus maximal 1 Wohneinheit und je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nr. 6 Die mit dem Symbol A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Eigentümer und der Versorgungsträger zu belasten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Nr. 7 Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Cappenbergerstraße ist in den mit WA 1.2 und 3 gekennzeichneten Baugebieten an den Gebäuden passiver Lärmschutz auf Basis der DIN 4109 vorzusehen.
Zur Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist gemäß der DIN 4109 der "maßgebliche Außenlärmpegel" zugrunde zu legen. Auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels werden Lärmpegelbereiche und somit die erforderliche Luftschalldämmung festgelegt. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind u. a. die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erf. R'w, res >= 30 dB (Lpb II) (Fenster SSK 2)

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erf. R'w, res >= 35 dB (Lpb III) (Fenster SSK 2)

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 erf. R'w, res >= 40 dB (Lpb IV) (Fenster SSK 3)

Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 erf. R'w, res >= 45 dB (Lpb V) (Fenster SSK 4)

Für die Einhaltung des Schallschutzes der Freiflächen/ Terrassen werden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden erforderlich, deren Standort jeweils in Verängerung der westlichen Giebelwand in Richtung des Gartens entlang der Terrasse festgelegt wird.

Ausführung Schallschutzwand beispielsweise wie folgt:

115 mm Mauerwerk/ Stahlbeton
oder
30 mm Holzbohlen mit Nut- und Federausbildung und dichten Abschlüssen an den Stützen
oder
10 mm Einscheiben-Sicherheitsglas oder Kunststoff-Verglasung

sonstiger Aufbau:
- Dichte Wandbaustoffe mit einem Flächengewicht von mind. 20 kg/ qm

Die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume sind entsprechend der VDI 2719 mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Für die Bestandswohnhäuser in den mit WA 3, 4 und 5 gekennzeichneten Baugebieten sind bei einem Austausch/ Ersatz bzw. Anbau die entsprechend oben genannten resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w, res zu gewährleisten.

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

Nr. 8 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Nr. 9 In den mit der Ziffer 9 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer von Garagen und Carports (außer, wenn sie verglast ausgeführt werden) zu begrünen.

Nr. 10 Auf den mit der Ziffer 10 gekennzeichneten Flächen sind 5 Stück Malus "Red Sentinel", Zerapfel als Hochstämme (HSt.) mit einem Stammumfang (StU.) von 20-25 cm zu pflanzen.

Nr. 11 Die öffentlichen Parkplatzflächen der innenliegenden Erschließung sind mit 8 Stück Crataegus crus-gallii, Hahnendorn als Hochstämme (HSt.) mit einem Stammumfang (StU.) von 20-25 cm zu bepflanzen.

Nr. 12 Auf der mit der Ziffer 12 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Linden incl. des Rasenstreifens zu erhalten.

Nr. 13 Auf den mit der Ziffer 13 gekennzeichneten Flächen ist eine 2- reihige, freiwüchsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

Nr. 14 Die Baumscheiben und Pflanzflächen sind mit Gebrauchsrasen einzusäen.

Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Nr. 15 In den mit der Ziffer 15 gekennzeichneten Baugebieten sind minimale und maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen festgesetzt. Die Bezugsebenen für die Höhenangaben sind die geplanten Höhen der Planstraßen (Straßenkronen) bzw. privaten Erschließungsstiche bezogen auf die Gebäudeachsen. Bei Doppelhäusern liegen die Gebäudeachsen auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen.

II. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauGB

Nr. 16 Für die mit der Ziffer 16 gekennzeichneten Baugebiete gilt:

Doppelhäuser und Hausgruppen:
Aneinander gebaute Gebäude sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachfarbe und mit gleichen Dachüberständen zu versehen.

Nr. 17 Für die mit der Ziffer 17 gekennzeichneten Baugebiete gilt:

Einfriedungen:

Die Bereiche, die als Vorgärten anzusehen sind (Fläche zwischen Hausfassaden und öffentlicher Haupterschließungsfläche), sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. In Vorgärten sind als Einfriedungen nur Laubhecken bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

Dachgauben:

Die Summe der Breite der Dachgauben darf die Hälfte der gesamten Hauptfraufe des Gebäudes nicht überschreiten.

Dachform Garagen, Carports:

Für Garagen und Carports nach § 12 und § 14 BauNVO sind abweichend von den Festsetzungen Flachdächer zwingend festgesetzt.

Photovoltaikanlagen:

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Traut- und Firsthöhe angerechnet.

Zusatz:

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

III. 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/ 93750; Fax: 02761/ 2466) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

(2) Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach der Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

(3) Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/ oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/ Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

(4) Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Dafür ist er fachgerecht zwischenzulagern und einzugrünen. Zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

(5) Zeitweise ist mit einem oberflächennahem Grundwasserstand, vor allem nach starken Niederschlagsereignissen, zu rechnen. Daher wird empfohlen die Keller der Neubauseidlung als weiße Wanne auszubilden.

(6) Stand der Planunterlage ist August 2008.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0.4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

0.8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ) § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschoße zwingend

FH Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf die geplante Oberkante der Mittelachse der Planstraße bzw. privaten Erschließungsstraße gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse

TH Mindest- und Höchstgrenze der Traufhöhe bezogen auf die geplante Oberkante der Mittelachse der Planstraße bzw. privaten Erschließungsstraße gemäß Straßenentwurfsplanung im Bereich der jeweiligen Gebäudeachse

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

E Nur Einzelhäuser zulässig

DH Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

A mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentlicher Fuß- und Radweg

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

M Mischverkehrsfläche

P Parkfläche (öffentlich)

Einfahrt

Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1 Textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fläche für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen

Lärmschutzwand

Lärmpegelbereiche

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 NRW in der Fassung vom 01.03.2000)

Firstrichtung

SD Satteldach

30-45° Dachneigung

Sonstige Darstellungen

sonstige Darstellungen werden gestrichelt

Überfahrt

zu fällender Baum

mögliche Grundstücksgrenze

Planverfasser:

Schamp und Schmalöer
Dipl.-Ing. Architekten Stadtplaner BDA

Konrad-Adenauer-Allee 10
44263 Dortmund
Tel 0231/421267
Fax 0231/421268
info@schamp-schmaloeer.de
www.schamp-schmaloeer.de

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.IS.132),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.IS.466),
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58).

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000, zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV.NRW.S.615)

Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung, hat am _____ gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____) Lünen, _____ Der Bürgermeister i. V. Beigeordneter	Offenlegungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung, hat am _____ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. ____) Lünen, _____ Der Bürgermeister i. V. Beigeordneter
Offenlegung Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Ratshern/ Frau Schriftführer/ in
Bekanntmachung Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.IIe:3). Lünen, _____ Städt. Verm. Rat

Stadt Lünen

. Ausfertigung

Bebauungsplan Lünen Nr. 197

-Buntspechtweg-

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 11.08.08

Rechtskraft, ___. ___._____ Maßstab 1: 500