

**A. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung sowie Zulässigkeit von Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 236 - Linden-Quartier V+E (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB und i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 1.1 Das Vorhaben besteht aus zwei Wohngebäuden und einem Büro- und Wohngebäude.
- 1.2 In den beiden Wohngebäuden sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohnnutzungen
  - Räume für freie Berufe
- 1.3 Im Büro- und Wohngebäude sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Büronutzungen / freiberufliche Nutzungen
  - Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss (OG)
  - Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss (EG)
- 1.4 Im Büro- und Wohngebäude sind unter der aufschiebenden Bedingung einer Änderung des Durchführungsvertrags folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss (OG)

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)
- 2.1 Im Plangebiet dürfen die baulichen Anlagen nicht von der im Planteil 1 / Blatt 1 festgesetzten Spannweite der zulässigen Mindest- und Maximalgebäudehöhen abweichen.
- 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugschächte, Lüftungen, Photovoltaikanlagen und der Sonnenkollektoren um maximal 1,5 m zulässig.

- 3.0 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch hierfür festgesetzten Flächen (St, TGA) zulässig.

- 4.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Im Bereich der Wasserfläche ist durch geeignete technische und bauliche Maßnahmen ein Überflut in die angrenzenden Flächen zu verhindern.

- 5.0 Maßnahmen und/oder Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Ebenerdige Park- und Stellplatzflächen sind mit Rasenpflaster und/ oder offentruher Pflasterung (Fugenbreite ca. 2 cm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

- 6.0 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Zum Schutz europäischer Vogelarten muss die Bauflüchtlänge und der Baueingang außerhalb der Hauptbrutzeit vom 1. März bis 31. Juli erfolgen. Vom 1. März bis zum 30. September dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines artenschutzrechtlichen Experten durchgeführt werden.
- 6.2 An den Gebäuden sind mindestens 12 Fledermausquartiere als Ganzjahresquartiere anzubringen.
- 6.3 An den Gebäudefassaden sind an transparenten oder spiegelfähigen Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.
- 6.4 Zur Ausleuchtung der Außenanlagen sind im Zuge der Bauarbeiten sowie bei der späteren Beleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungslevel so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen.

- 7.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)
- 7.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Innenbereich der in Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauNVO - nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden und Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 die schallschützenden Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden. Die entsprechend gekennzeichneten Bereiche ergeben sich aus dem Planteil 1 / Blatt 1.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{A,ext}$ in dB
III	65
IV	70
V	75
VI	80

- 7.2 Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) nach VDI "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzrichtungen" schalldämmte Lüftungsanlagen erforderlich. Die hiervon betroffenen Fassaden sind im Plan an den straßenzugewandten Seiten mit (⊙) gekennzeichnet. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungsanlagen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von  $R_{w,ext}$  zu berücksichtigen.

- 7.3 Schallschutz für Außenwohnbereiche

An der Kurt-Schumacher-Straße sowie der Kamener Straße sind die Außenwohnbereiche im Schallschatten der Gebäude auf der jeweils straßenabgewandten Fassadenseite anzuordnen.

Im Bereich der mit (⊙) gekennzeichneten Fassaden (straßenzugewandte Fassaden entlang der Kurt-Schumacher-Straße sowie der Kamener Straße) mit einer Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen im EG (Terrasse) sowie in den Ober- und Dachgeschossen (Balkone) ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch Anordnung von geeigneten Lärmschutzelementen im Nahbereich (z. B. Wintergarten, Loggia) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das jeweilige Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist.

- 8.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 8.1 Erhaltung vorhandener Bäume

Die im Planteil 1 mit einem Erhaltungsgelb festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 8.2 Einzelbaumpflanzungen

Im Plangebiet sind bei der Pflanzung von Einzelbäumen die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: Solitärbaum, StU 25-30 cm, 4 x verpfälzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, mit durchgehendem Leittrieb:

- Pflanzliste-Einzelbäume**
  - Sklereiche / Quercus robur "Fastigiata"
  - Vogelkirsche / Prunus avium plena
  - Rot-Ahorn / Acer rubrum
  - Rot-Ahorn / Acer glabroides Royal Red
  - Fächerahorn / Acer palmatum
  - Schneeball-Ahorn / Acer opalus
  - Feldahorn / Acer campestre
  - Traubenkirsche / Prunus padus
  - Sommerlinde / Tilia platyphyllos

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

- 1.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der jeweiligen Stelle der Leistung zulässig.

**C. HINWEISE**

- 1.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde unverzüglich zu verständigen.

- 2.0 Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften sowie anderen technischen Regelwerken

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gütesichten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Technisches Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5, 44532 Lünen während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

- 3.0 Bodendenkmalerschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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 Stadt Lünen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).



Gemarkung: Lünen  
Flur: 10

**I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
  - "Wohngebäude" sowie "Büro- und Wohngebäude"
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
  - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
  - IV Zahl der Vollgeschosse als festgesetztes Maß (§ 16 BauNVO) - siehe Planzeichnung

- 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze, überbaubare Flächen
  - Akade auf Bauland
- 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

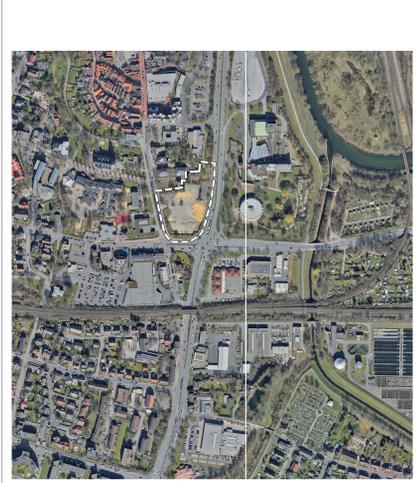
- 5 Bäume - Erhaltung
- 6 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- 7 Regenrückhaltebecken

- 7 Sonstige Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Vorkernungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
  - Trennlinie Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:2018
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
  - Sti Stellplätze oberirdisch
  - TGA Stellplätze unterirdisch (Tiefgarage)
  - EG Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lichterichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet
  - Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung
- 8 Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  - Vermessung
- 9 Bestandsdarstellungen
  - Flurstücksgrenze
  - 279 Flurstücksnummer
  - Bestandsgebäude
  - vorhandene Baumbestände (zum Teil keine lagegenaue Einmessung)
  - Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (als Beispiel)

- 10 Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Keinall Vollgeschosse
GRZ	
Spanne der zulässigen maximalen Gebäudehöhe in m ü. NNH	

**FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916)

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 06.05.2021 gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 3/2021)

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und die Möglichkeit gegeben, sich vom 17.06.2021 bis 05.07.2021 zur Planung zu äußern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am 30.11.2021 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 6/2021)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis einschließlich 04.02.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Der Bürgermeister i. V. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Lünen hat am 15.12.2022 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister i. V. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Lünen hat am 15.12.2022 gemäß § 10 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister Schriftführer/in

Im gesamten Plangebiet gelten:

- Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1998.
- Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenentlastungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Stand der Planunterlagen: 30.09.2020

Abteilung Vermessung  
Städtischer Vermessungsamtsrat

**STADT LÜNEN**  
**Stadtteil Stadtmitte**  
**Ausfertigung**  
**Vorhabenbezogener**  
**Bebauungsplan Nr. 236**  
**"Linden-Quartier**  
**V+E"**

Dieser Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus 2 Planteilen / Blättern sowie dem Durchführungsvertrag:

Planenteil 1 / Blatt 1 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan (dieser Plan)  
Planenteil 2 / Blatt 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan sowie integrierter Freiflächenplan

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25.08.2022

Bearbeitung: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund

Gemarkung: Lünen  
Stand: 25.08.2022

Maßstab 1 : 500  
BLATT 1