

III. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
 Unzulässige Nutzungen
 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**
Firsthöhe
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (m Plan m ü.NHN). Die maximal zulässige Firsthöhe (oberste Begrenzung der geneigten Dachfläche) ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:
 Als Firsthöhe (FH) bei Satteldächern (SD) gilt der obere Abschluss des Daches (Firstlinie).
 Als Firsthöhe (FH) bei Pultdächern (PD) gilt der Firstpunkt. Dieser ist der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut.

 Als Oberkante (OK) bei Flachdächern (FD) gilt der Attikaabschluss des obersten Geschosses.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
 Die Baugrenzen dürfen für die Anlage von nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.
- Flächen für Stellplätze und Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gesondert für Stellplätze und Carports festgesetzten Flächen zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, die gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.
- Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 In dem Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne vom § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
 Die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nichtüberschreitung folgender Innenraumpiegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichts- und Arbeitsräume, Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden	50 dB(A)

 Die vorstehende Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
 Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherr/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der baurechtliche Nachweis der Einhaltung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.
 Fensterunabhängige Belüftung
 Für die Schlafräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00) eine ausreichende Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

IV. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

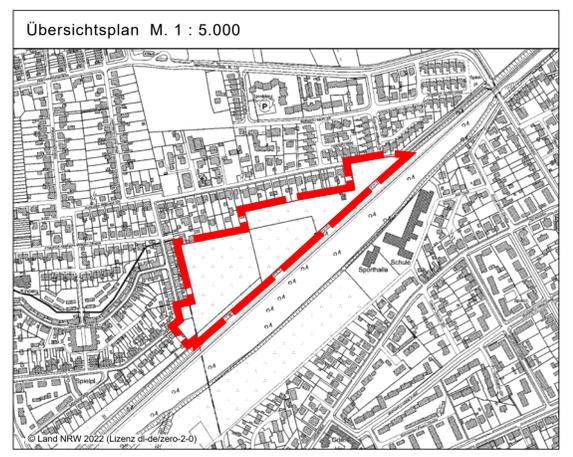
- Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden**
 Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppel- und Reihenhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Der Flächenanteil dunkler Farben (z.B. dunkler Klinker) darf an der jeweiligen Fassadenseite 25 % nicht überschreiten. Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Sockelausstattung, gleicher Dachform und gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen auszuführen.
- Dächer**
 Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern (SD) zulässig, sofern die Gesamtbreite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreitet.
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei der Dachform Pultdach unzulässig.
 Der Aufbau von Solaranlagen ist bei allen Dachformen zulässig und gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift. Solaranlagen sind mit gleicher Neigung des Daches parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen zu allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,50 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.
- Vorgartenzonen**
 Die als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereiche sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Sie sind hierzu vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 In den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen sind Versiegelungen und Pflasterungen sowie Kies-, Schotter-, Split- und Steinschüttungen („Schottergärten“) o. ä. unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die notwendige Zuwegung zum Hauseingang bis zu einer maximalen Breite von 2,0 m, die erforderlichen Zufahrten zu Carports und Stellplätzen bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m sowie Aufstellflächen für Müll-/Recyclingbehälter und Fahrradstellplätze.
- Einfriedigungen**
 Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedigung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich mit Schmithecken mit einer maximalen Höhe von 1,30 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.
 Gehölzauswahlliste Schmithecken:
 Berberis thunbergii, Berberitze
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Ligustrum vulgare, Liguster
 Taxus baccata, Eibe

V. Hinweise

- Technische Regelwerke**
 Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans herangezogenen technischen Regelwerke, die nicht öffentlich zugänglich sind (z.B. DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien), können während der Dienstzeiten beim Amt für Stadtplanung der Stadt Lünen, Techn. Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 eingesehen werden.

Der Rat der Stadt Lünen hat am gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB beschlossen.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am gem. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr.) Lünen, den
Bürgermeister i.V.	Bürgermeister i.V.
Beigeordneter	Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Lünen hat am gem. § 10 BauGB diese Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, den
Sachbearbeiter/in	Bürgermeister Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom ist gem. § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Lünen, den
Bürgermeister	
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein.	Im gesamten Plangebiet gelten: Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986. Satzung der Stadt Lünen von Kostenersatzungs-beträgen nach § 135 a - § 135 c BauGB vom 06.04.1998.
Der Satzungsbetrag ist Hamm, den	
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur	

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 4147).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 4147) geändert worden ist.
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353)



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

I. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe textl. Festsetzung unter)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 FH max in m Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (siehe textl. Festsetzung unter III.2)
 OK max in m Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) (siehe textl. Festsetzung unter III.2)
 x 55,18 Geländehöhen (Planung) in Metern über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M Mischverkehrsfläche
P öffentliche Parkfläche
 Fuß- und Radweg
 Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 Dauerkleingartenanlage
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
 Anpflanzen: Bäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung unter III.5)

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Lärmschutzwand mit einer Schalldämmung von DL > 24 dB
 Höhe der Lärmschutzwand in Metern über NHN
 Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St Stellplätze
Cp Carports
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)
SD Dachform: Satteldach
PD Dachform: Pultdach
FD Dachform: Flachdach
38° zulässige Dachneigung als Höchstmaß
 Vorgartenzonen (siehe textl. Festsetzung unter IV.3)

II. Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

- 1210** Flurstücksgrenzen und -nummern
 Bestandsgebäude
 - 54,95 Geländehöhen (Bestand) in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - 55,60 Straßenhöhen (Planung)
 Bemaßung von Abständen und Bautiefen
 vorgeschlagene Grundstücksteilung

Stadt Lünen
Bebauungsplan Nr. 230
"Grenzstraße"
 Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt
 Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom März 2023
 Stand: 03. März 2023
 M. 1 : 1.000
Planquadrat Dortmund
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
 Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0