Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2. In der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Fläche sind gem. § 16 (5) BauNVO in den mit „A" gekennzeichneten Bereichen lediglich Terassen und Terrassenüberdachungen zulässig.

In der als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzten Fläche kann oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise ein Überschreiten der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 50 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschritten wird.

3. Innerhalb der als „Fläche für Versickerung, Verdunstung, Rückhaltung, Aufenthalt und Spiel (begrünt)" gekennzeichneten Fläche ist neben den bereits in der Bezeichnung aufgeführten Nutzungen die Errichtung von Fahrradeinhausungen in untergeordnetem Maße ausnahmsweise zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen sind gem. § 12 (6) BauNVO Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Stellplätze sind als offene Stellplätze oder als zu mindestens drei Seiten offene Stellplatzüberdachungsanlagen mit Flachdächern oder bis 15° geneigten Dächern im Sinne eines Carports zulässig.

Dächer von Carports und anderen Stellplatzüberdachungsanlagen sind flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Carports und Stellplatzüberdachungsanlagen ist zulässig.

Darüber hinaus ist in der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Fläche vor Carports gem. § 12 (6) BauNVO je ein offener Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig und freizuhalten.

5. Stellplätze und Zufahrten zu Carports sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. offenfugige Pflasterung oder Plattierung, Rasengittersteine oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau.

6. Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je angefangene 10 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nach maximal 10 aneinander liegenden Stellplätzen ist die Stellplatzanlage durch eine Baumpflanzung zu unterbrechen. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen (siehe auch Festsetzung zur Grünordnung Nr.1 und Nr.2).

7. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind dem Gebiet WA 2 zugeordnet.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

8. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung "Verkehrsberuhigter Bereich" werden als öffentliche Flächen festgesetzt.

9. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt fünf Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen (siehe auch Festsetzung zur Grünordnung Nr.2).

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB.

10. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der gesamten Dachfläche zu versehen. Ausnahmen können für bis zu 50 % der Dachfläche erteilt werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass die Dachflächen oder Teile davon, zur Nutzung der anfallenden solaren Strahlungsenergie ungeeignet sind (Gebäudestellung, Verschattung durch Vegetation o.ä.) oder diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, techn. Aufbauten o.ä.). Werden Carports mit einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie versehen, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solardachfläche angerechnet werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

11. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen wird die maximale Gebäudehöhe auf 62,5 m über NHN festgesetzt.

12. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen darf gem. § 16 (3) BauNVO die Fußbodenhöhe der zulässigen baulichen Anlagen 0,20 m nicht unterschreiten. Als Bezugspunkt der festgesetzten Fußbodenhöhe gilt gem. § 18 (1) BauNVO die Oberkante des Geländes.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen sind jeweils für alle Hauseinheiten einheitliche Außenwandmaterialien (z. B. Putz-, Klinker- oder Natursteinmauerwerk) sowie helle und einheitliche Farben zu verwenden.

2. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind bei Doppelhäusern oder Hausgruppen die Hauseinheiten mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen. Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen müssen die gleiche Trauf- und Firsthöhe, Dachform, Dacheindeckung, Dachfarbe und Dachneigung aufweisen.

Dachgestaltung

3. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen sind zulässig:
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer sowie Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10°, Satteldächer sowie Walmdächer.

4. Die Dacheindeckung darf nicht in glänzender oder reflektierender Form und nur mit Dachziegeln in den Farben Schwarz, Grau, Rot oder Braun ausgeführt werden. Bei Hausgruppen sind die Hauseinheiten mit in Material und Farbe einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

5. Maßnahmen der Dachbegrünung sowie die Anbringung von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3).

Sonstiges

6. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen sind die Vorgärten mindestens zu 40 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Nachweis im WA 1 erfolgt je Hausgruppe ohne Betrachtung der Stellplatzzufahrten. Einzubauende Materialien müssen wasserdurchlässig sein. Der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen ist unzulässig. Die Vegetationsflächen sind vollständig z.B. mit Rasen einzusäen oder mit Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen und sonstigen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

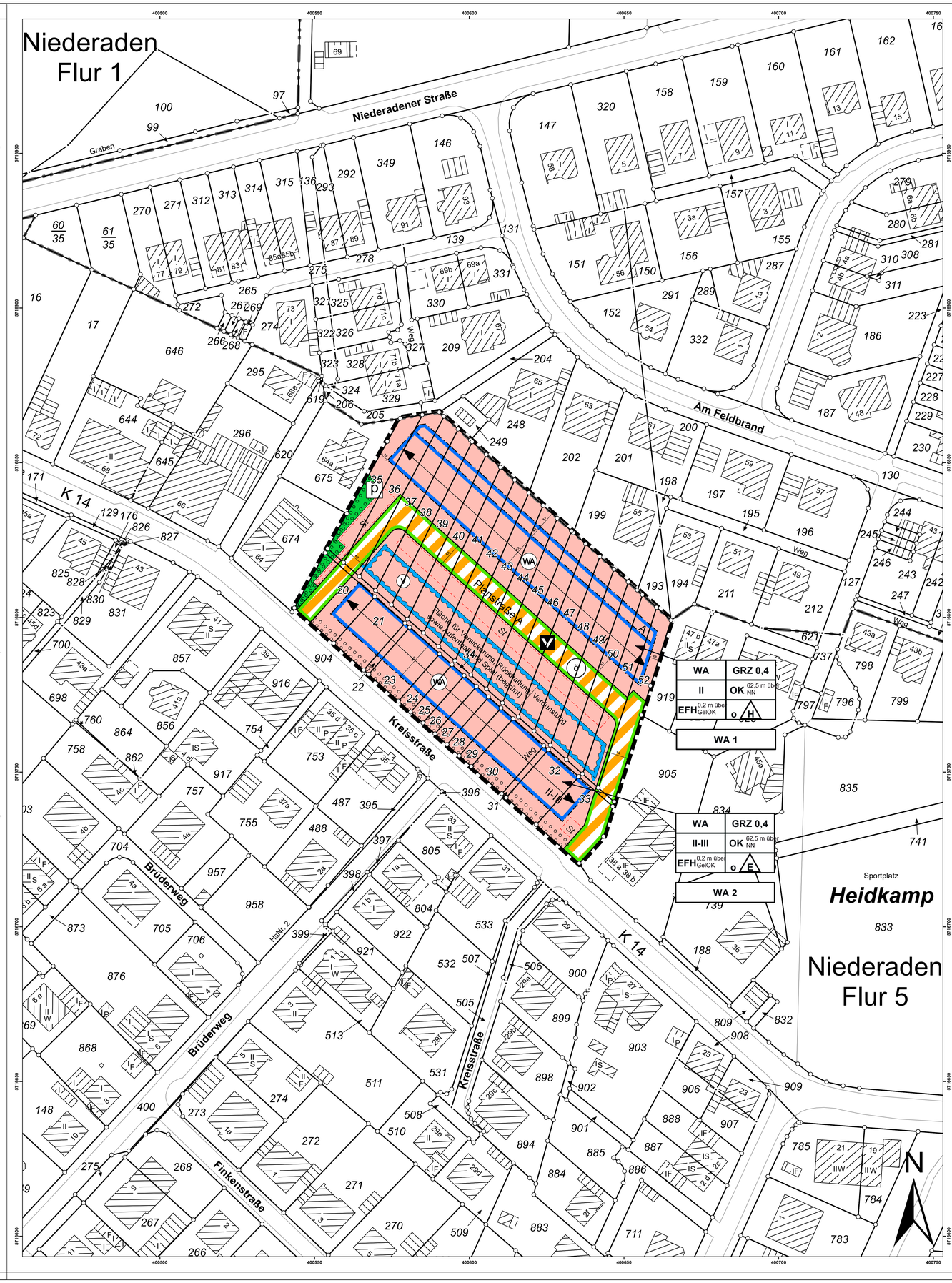
Definition Vorgartenbereich WA 1: Die Grundstücksstreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie von Planstraße A und der zugewandten Gebäudefront einer Hausgruppe.
Definition Vorgartenbereich WA 2: Die Grundstücksstreifen zwischen der Begrenzung der Festsetzung Fläche für Versickerung und der zugewandten Baugrenze bzw. Gebäudefront über die gesamte Breite des Baugrundstücks.

8. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 festgesetzten Flächen sind Grundstückseinfriedungen in den Vorgärten und zu öffentlichen Verkehrsfläche hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.

In den als Allgemeine Wohngebiete WA 2 festgesetzten Flächen sind Grundstückseinfriedungen in den Vorgärten nur bis zu einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Einfriedungen der seitlichen Grundstücksflächen dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Entlang der Kreisstraße ist eine Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese kann nach innen gerichtet durch offene und nicht blickdichte Stahlmatten-, Maschendraht- und Holzzäune ergänzt werden, sofern diese nach außen nicht sichtbar sind.

9. Einfriedungen dürfen lediglich als Hecken ausgeführt werden. Diese kann nach innen gerichtet durch offene und nicht blickdichte Stahlmatten-, Maschendraht- und Holzzäune ergänzt werden, sofern diese nach außen nicht sichtbar sind. Mauern, Betonzäune, geschlossene Holzzäune, Gabionen, gabionenähnliche Konstruktionen oder Einfriedungen mit vergleichbar massivem oder mit vergleichbar hitzespeicherndem Charakter sind unzulässig.

10. In den als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten Baugebieten sind Flächen für Müllcontainer vor Einsicht von der Erschließungsstraße durch entsprechende Anpflanzungen oder Sichtschutzanlagen abzuschirmen.



Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß*
III — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß*
I-II — Anzahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß*
OK — Höhe der Gebäudeoberkante
NN — Absolute Höhenangabe NN
EFH — Erdgeschoss Fußbodenhöhe
GelOK — Geländeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

H — offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Hauptfirstrichtung

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

Ö — öffentlich
Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Grünflächen
P — Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
V — Versickerungsfläche - Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen Grünordnung

Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 (1) Nr. 14, 20 u. 25 BauGB

1. Die Grünflächen einschl. der Baumbeete im Bereich der Stellplatzanlagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu fachgerecht zu pflegen. Das beinhaltet eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Pflanzungen haben gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu erfolgen.

2. Die Baumscheiben innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der Stellplatzanlagen sind einheitlich einer Baumart der aufgelisteten Arten zu bepflanzen:
- Malus tshonskii, 4 x v. m. Db., 18/20 cm Stu, Hochstamm
- Fraxinus ornus, 4 x v. m. Db., 18/20 cm Stu, Hochstamm
- Cercis siliquastrum, 4 x v. m. Db., 18/20 cm Stu, Hochstamm

Die Pflanzbeete der Baumscheiben sind jeweils einheitlich flächendeckend mit einer der folgenden Arten zu bepflanzen:
- Hypericum calycinum,
- Waldsteinia ternata,
- Spiraea japonica „albiflora",
- Spiraea japonica „shirobana"

Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

3. Für die Dachflächen der Häuser sowie Dächer von Carports ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die Begrünung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

Allgemeine Festsetzungen zum Artenschutz und CEF-Maßnahmen

4. Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen hat die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten im Zeitraum vom 30.09. – 01.03. zu erfolgen.

5. Die betroffenen Flächen sind vor der Rodung von einer Ökologischen Baubegleitung auf Vorkommen von Igelnestern zu durchsuchen. Die Tiere sind bei einem positiven Befund zu bergen und fachgerecht zu versorgen.

6. Für den Bluthänfling sind mindestens 10 dicht beastete Sträucher, Höhe mindestens 1,50 m, z. B. Holunder, Schlehe oder Weißdorn, als Hecke in einer Mindestbreite von 1,5 m innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) zu pflanzen.

7. Für den Star sind gemäß den Vorgaben des MULNV und FÖA (2021) drei Nisthilfen für Stare einzeln an den verbleibenden Bäumen im Plangebiet in windgeschützter Lage in 4 m Höhe anzubringen. Die Anbringung hat frühestmöglich, spätestens aber vor der nächsten Brutsaison nach Verlust der Linde zu erfolgen. Auf einen freien Anflug ist zu achten.

8. Für sonstige, kleinere Höhlenbrüter sind 3 Höhlenkästen ebenfalls einzeln in mindestens 3 m Höhe an den verbleibenden Bäumen im Plangebiet anzubringen.

Hinweise

1. Bodenfunde
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 (Tel. 02306 / 1041256) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750-20 E-mail: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) 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 den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna.

3. Gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

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

5. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

6. 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 § 8 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Der Einbau von RC-Materialien ist erst nach schriftlicher Zustimmung durch den Kreis Unna zulässig.

7. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandshöhen.

8. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Ortssatzungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.

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

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften:
- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421 / SGV. NRW. 232), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568/ SGV. NRW. 791), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am 24.08.2021 gemäß § 2 BauGB BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 4/2021) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am xx.xx.20**2**x gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. x/202x) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom xx.xx.20**2**x bis einschließlich xx.xx.20**2**x gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xx.xxxx gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom xx.xx.xxxx ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: 01.01.2020 Lünen, _____ Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsamtsrat
Im gesamten Plangebiet gelten: Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.11.2021, in der zur Zeit gültigen Fassung. Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.	**Rechtskraft,** _____

Stadt Lünen

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 235

"Wohnen an der Kreisstraße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung von April 2023.

Maßstab 1:500