

Textliche Festsetzungen

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

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet wird mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 19 Abs.1 BauNVO und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur auf den dafür besonders festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte bzw. Bäume sind zu erhalten.

Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BauO NRW

6. Als Grundstückseinfriedungen sind nur Laubhecken zulässig. Die maximale Wuchshöhe beträgt 2,00 m. Einfriedungen durch Mauern, Sichtschutzzäune, Industriezäune u.ä. sind nicht zulässig.

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 / 1041459) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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 Abs. 4 DSchG NW).

2. Werden bei Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, 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.

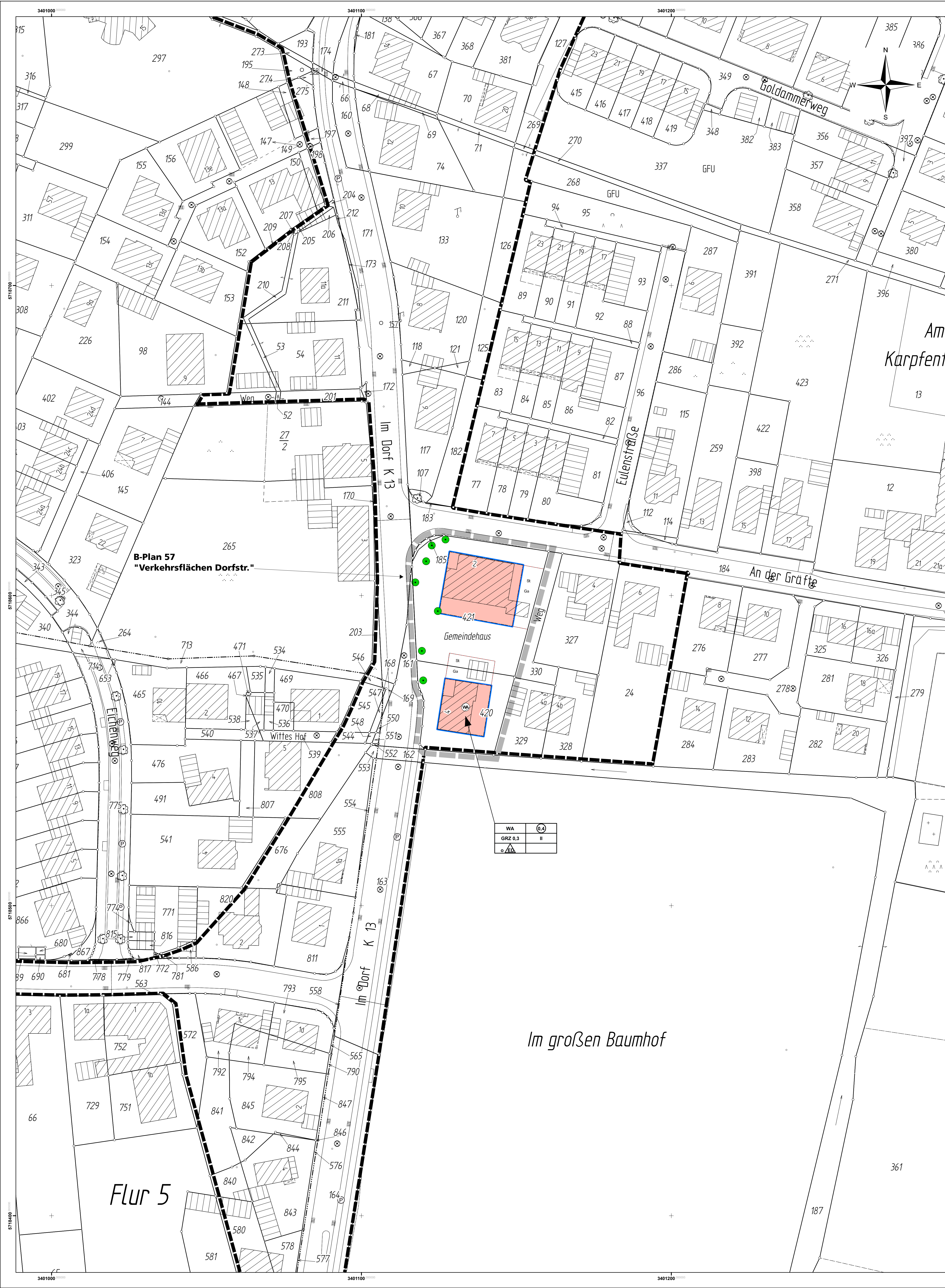
3. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

5. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z. B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

6. Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 11 BBergG) mit der DSK Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

7. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.



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

WA Allgemeine Wohngebiete

GRZ 0,3 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

TH Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

TH Traufhöhe

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO)

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

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

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Änderungsbereich des B-Planes

nicht überbaubare Grundstockfläche

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

Im gesamten Plangebiet gelten:

Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 20.05.1988.
Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (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 Baurodnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt gändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S.708)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am _____ gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
(Niederschrift Nr. _____)
Lünen, _____

Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am _____ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.
(Niederschrift Nr. _____)
Lünen, _____

Der Bürgermeister i.V. 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 _____ die Planunterlage entsprechend den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3), Stand der Planunterlage: _____

Abteilung Vermessung
Städtischer Vermessungsrat

Sachbearbeiter/in

Bürgermeister Ratscherr/frau Schriftführer/in

Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 (1) und § 214 (6) BauGB am _____ ertübtlich bekannt gemacht worden.

Lünen, _____

Bürgermeister

Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

Entwurf

Bebauungsplan
Nr. 57

"Verkehrsflächen Dorfstr."
1.Änderung

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom _____.

Maßstab 1:500