

Textliche Festsetzungen (TF)

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

1. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen Geschossen (Dach- und Kellergeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mit anzurechnen.

Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Baugebiet werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Für eine im Teilbereich zugelassene geschlossene und gestaffelte Bebauung gilt im Sinne des § 6 (1b) BauO NRW bei Gebäudeeinschnitten für den Gebäudebereich. Bei gegenüberliegenden Wänden benachbarter Gebäude können geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen werden. Der Mindestabstand im o. g. Sinne muss jedoch 2,50 m betragen.

3. In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Bereichen dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise durch Glasbauten und deren Konstruktionssteile bis max. 2,50 m überschritten werden.

Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4. In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Private Stellplätze, sowie Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind mit Rasenpflaster, Rasenfugenstein, Schotterterrassen oder Kies auszufüllen.

6. In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 14 (1) S.3 BauNVO Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, über 30,00 cbm Bauvolumen unzulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

7. In den Bereichen, in denen Doppel-Ketten- und Reihenhäuser zulässig sind, ist die Anzahl der Wohnungen bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit (WE) je Doppelhaushälfte, bei Reihenhäusern und bei Kettenhäusern auf eine WE beschränkt.

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen und dauerhaft mit standortgerechten blühenden Gehölzen zu bepflanzen.

9. Die privaten Grünflächen -PG 1 im Bereich der Stellplätze/Garagen und die privaten Grünflächen -PG 2 sind dauerhaft zu begrünen und dauerhaft mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

10. Als Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Wohnwegen sind nur standortgerechte Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Hinter den Hecken sind Zäune in gleicher Höhe zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB i. V. m. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen gemäß § 9 (1) Nr. 17 BauGB

11. In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Baugebieten darf die zulässige Fußbodenhöhe (OKF) der Erdgeschosse der zulässigen baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken nicht höher als maximal 0,75 m über der vor dem jeweiligen Grundstück befindlichen Straßenkante (Endauslage) liegen. Soweit die Straße durch Aufschüttung höher als das zu bebauende Grundstück liegt, ist die Vorgartenfläche bis auf Straßenhöhe anzuheben; sichtbarer Sockel max. 0,75 m.

12. In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Baugebieten wird die Traufenhöhe auf max. 7,50 m festgelegt. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Der Bezugspunkt ist die vor dem Grundstück befindliche Straßenkante. Eine Überschreitung der vorgeschriebenen max. Traufenhöhe ist im Bereich von Balkonen, Loggien, Gebäudeeinschnitten, Vor- und Rücksprüngen etc. zulässig.

Gestalterische Festsetzungen (GF)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauONRW

1. In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind nur geneigte Dächer bis max. 45 Grad zulässig.

2. In den mit WA 1 - WA 2 gekennzeichneten Baugebieten sind die Dächer der jeweiligen Doppel-,Reihen- und Kettenhäuser mit gleicher Dachform, Dachendeckung, Dachneigung und in gleicher Farbe der Dachsteine oder Ziegel auszufüllen.

3. In allen Baugebieten sind Dachendeckungen mit glasierten Dachsteinen oder Ziegeln nicht zulässig.

Hinweise

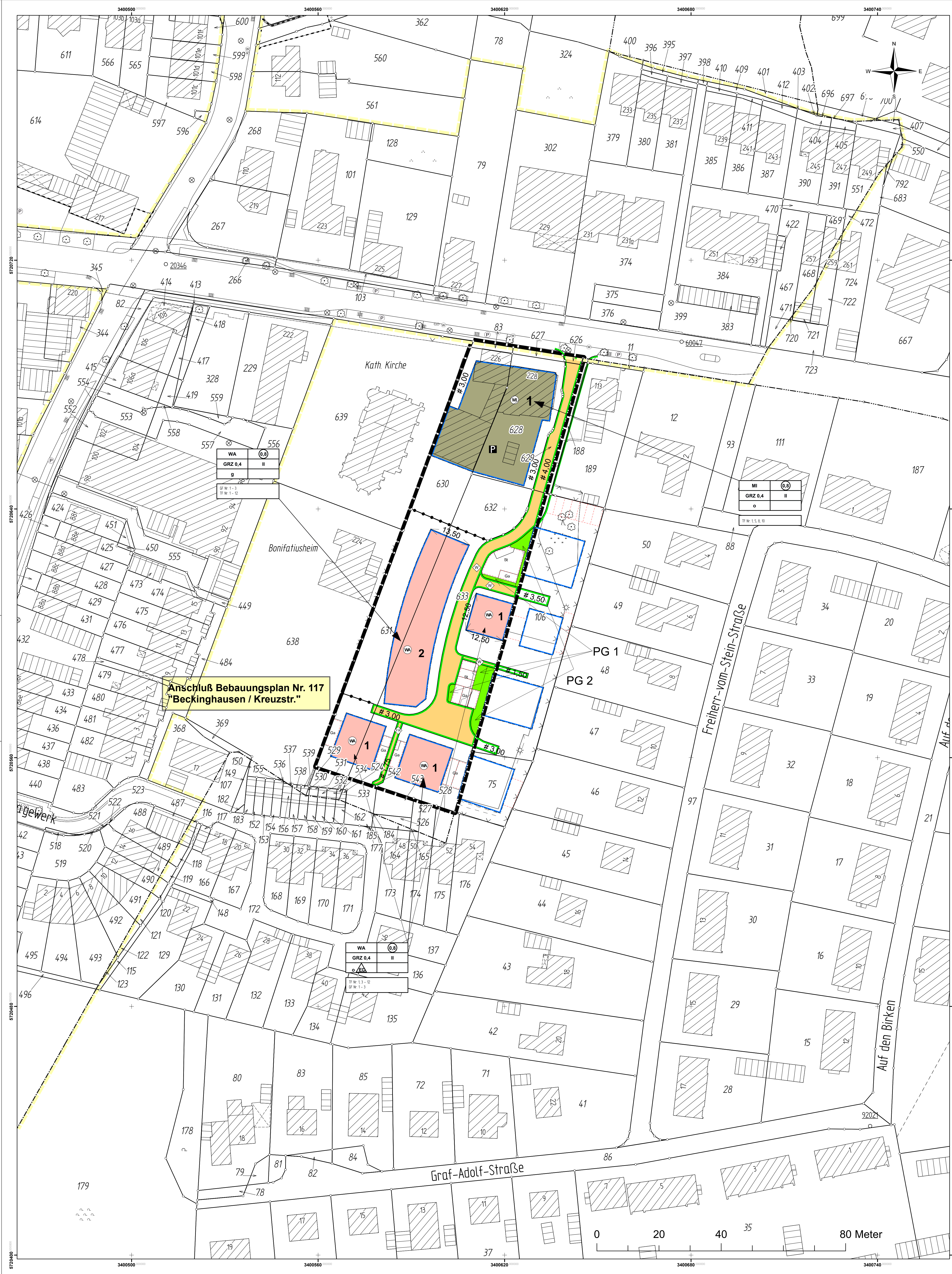
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon : 0271/1261; Fax : 0271/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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 NRW).

2. Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder rundwasserbeeinträchtigungen 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 Wiederaufbau 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. Die Kreisverwaltung Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden) ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder Nutzungsänderungen im Plangebiet, zu beteiligen.

Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.



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

Legende

WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
GRZ 0,4 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
II Grundflächenzahl
II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
FH Firsthöhe
g geschlossene Bauweise
o offene Bauweise
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 (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Mischgebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 6 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)

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

Strassenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Fuß- und Radweg
Fuß- und Radweg privat
Wohnweg privat

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Angrenzender Bebauungsplan
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2233), in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), - 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 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW S. 218, ber. S. 982), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S. 687), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S.622), in Kraft getreten am 01.06.2000.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am _____ gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am _____ gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. _____)
Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	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.	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Lünen, _____	Lünen, _____
Sachbearbeiterin	Bürgermeister Ratsherr/rfrau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3).
Lünen, _____	Lünen, _____
Bürgermeister	Abteilung Vermessung Stadt. Verm.Rat
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.	
	Rechtskraft, _____

Stadt Lünen

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 186

"Beckinghausen / Kamener Straße"

1. Änderung

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom September 2010.

Maßstab 1:500