Legende

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

W Fläche für Wohnhäuser gem. textlichen Festsetzungen Nr. 1

WG Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus gem. textlichen Festsetzungen Nr. 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

GH max. xx,xx m Gebäudehöhe max.; gem. textliche Festsetzungen Nr. 4

BP 1 ⊗ xx,xx m über NN Bezugspunkt 1 bzw. 2 über NN; gem. textliche Festsetzungen Nr. 4

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

Baugrenze

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

Einfahrtsbereich

8. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

Vorhandener Kanal der Stadtentwässerung

13. 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)

Erhaltung von Bäumen

Baumbestand - Wegfall i. R. der Realisierung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

15. Sonstige Planzeichen

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

St Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)

G L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 u. (6) BauGB) gem. textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 71 (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 (4) § 16 (5) BauGB)

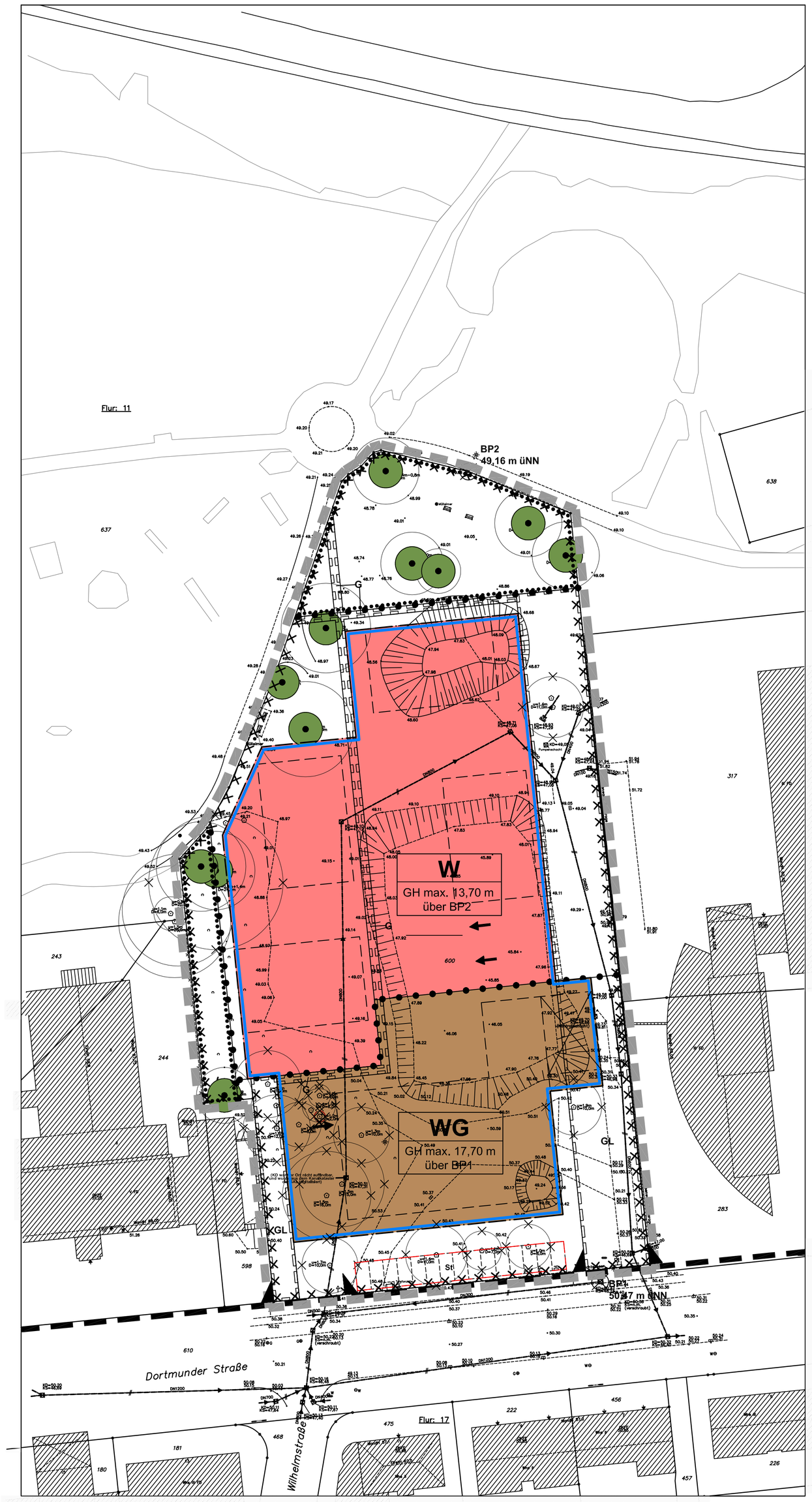
Grenze räumlicher Geltungsbereich vorhabenbez. B-Plan Nr. 215 (§ 9 (7) BauGB)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nachrichtliche Darstellungen

Geplante Durchfahrt / Überbauung durch Gebäude

Geplante Zufahrten Tiefgarage



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im als "W - Fläche für Wohnhäuser" festgesetzten Bereich sind 4 Gebäude mit Wohnnutzung zulässig.

2. Im als "WG - Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus" festgesetzten Bereich ist ein Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 17, 18 BauNVO

3. Gemäß § 17 BauNVO darf das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Wert von 0,8 (GRZ) nicht überschreiten.

4. Gemäß § 18 BauNVO ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Als jeweiliger Bezugspunkt (BP) über NN ist für den WG-Bereich der BP 1 (an der Dortmunder Straße), für den W-Bereich der BP 2 (im Norden des Änderungsbereiches) festgesetzt.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Geh-Rechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Sie sind ergänzend zu der zeichnerischen Darstellung mit dem Buchstaben "G" gekennzeichnet.

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe (Stadtwerke Lünen) und der Entsorgungsbetriebe (SAL) festgesetzt. Sie sind ergänzend zu der zeichnerischen Darstellung mit dem Buchstaben "L" gekennzeichnet.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

7. Zur Regelung der sich aus der Gefährdungsabschätzung des Büros Geobau GmbH vom Oktober 2012 ergebenden Erfordernisse i. S. Altlasten ist vor Zulässigkeit der geplanten Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 215 ein von der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna für verbindlich zu erklärender Sanierungsplan gemäß BBodSchG mit Gassicherungskonzept zu erstellen. Die im Bebauungsplan Nr. 215 festgesetzten Nutzungen sind erst nach schriftlicher Bestätigung des Kreises zur Realisierung des Sanierungsplanes und zum Sanierungserfolg zulässig.
Eine Grundwassernutzung ist im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 215 nicht zulässig.

Festsetzungen Grünordnung

Pflanz- und Erhaltungsgebote
gemäß § 9 (1) Nr. 25a bzw. 25b BauGB

8. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

9. Für die aufgrund der geplanten Bebauung nicht erhaltbaren Bäume sind die Regelungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Lünen vom 20.05.1988 anzuwenden. Der Ausgleich für die entfallenden Gehölze ist in Abstimmung mit der Freiraumplanung im Baugebiet zu leisten.

10. Als Sichtschutz an Freisitzen, Terrassen und Erdgeschosswohnungen sind ausschließlich einreihige Hecken aus Rotbuche (Fagus silvatica, 3 x v. m. B., Höhe bis max. 1,50 m) zulässig. Ansonsten sind die Grundstücksgrenzen zur Parkanlage durchlässig und offen zu gestalten.

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 flanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kommune als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Abbruchmaterialien) und/oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefestigung oder Verfüllung von Kellerräumen etc. ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.
Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, ist vorzulegen: Materialangaben (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten), Einbauort (Ort und Flächengröße, Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Bodenaufbau, -profile, -mächtigkeit, Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) der Deckschichten, höchster zu erwartender Grundwasserflurabstand, Übersichtsplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnung. Mit dem Einbau der Sekundärbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

3. 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.

4. Topographie
Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandsdaten.

5. 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 Stadtentwicklung eingesehen werden.

6. Aufgrund vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sind Baumaßnahmen im Vorfeld mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

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 Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung.
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zurzeit gültigen Fassung.
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 (4) BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat gemäß § 12 I. V. m. § 13a BauGB am 31.01.2012 die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift: Nr. _____) Lünen, _____ Der Bürgermeister I. V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am _____ gemäß § 3(2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. (Niederschrift: Nr. _____) Lünen, _____ Der Bürgermeister I. V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Ratsherr/frau Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: _____ Lünen, _____ Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
	Rechtskraft, _____

Lünen

ENTWURF DEZEMBER 2012

Bebauungsplan Nr. 215
- "Lippeaue / Stadtquartier am Park V" -

Dieser Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus insgesamt 4 Blättern:
Blatt 1 - Lageplan Vorhaben
Blatt 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan (dieser Plan)
Blatt 3 - Grundrisse, Ansichten und Schnitte zum Vorhaben
Blatt 4 - Freiraumplan zum Vorhaben

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Okt. 2012.

Maßstab 1 : 500

BLATT 2

Stand: 13.12.2012