Textliche Festsetzungen

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

1. In dem Mischgebiet MI sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment komplett sowie mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche über 300 qm gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

2. In dem Mischgebiet MI sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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

3. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 als Ausnahme festgesetzt, dass eine Überschreitung der max. GRZ von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 60 % zulässig ist.

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

4. In den Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Nebenanlagen über 30 cbm Bauvolumen (z. B. Gartenhäuser) sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind (Gemeinschafts-)(Tief-) Garagen und (Gemeinschafts-) Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Die (Gemeinschafts-) Stellplätze sind mit Rasengittersteinen herzustellen.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

7. Das anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist auf den jeweiligen Grundstücken oder innerhalb der angrenzenden privaten Grünfläche zu versickern.

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

8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke (Freiflächen) und die privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen.

9. An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten (Anpflanzungen) sind kleinkronige Laubbäume (z.B. Zierbirne = Pyrus calleryana 'Chanticleer') mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

10. Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen GSt 1 und GSt/GGa 2 sind den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 zugeordnet.

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

11. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr ist passiver Lärmschutz vorzusehen. Die Außenbauteile der innerhalb der jeweiligen Bereiche liegenden Gebäude müssen folgende Schalldämm-Maße gewährleisten:

Lärmpegelbereich I und II (Fenster SSK 2)	nach DIN 4109	Erf. R'W,res >= 30 dB
Lärmpegelbereich III (Fenster SSK 2)	nach DIN 4109	Erf. R'W,res >= 35 dB
Lärmpegelbereich IV (Fenster SSK 3)	nach DIN 4109	Erf. R'W,res >= 40 dB

An den der Cappenberger Straße zugewandten Fassaden sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen.

Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster sind für übliche Fensterflächenanteile von 30-40 % und massiver Bauweise der Außenwände angegeben.

Höhenlagen der baulichen Anlagen
gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

12. In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die absolute Höhe der Gebäude auf max. 70 m über N.N. begrenzt.

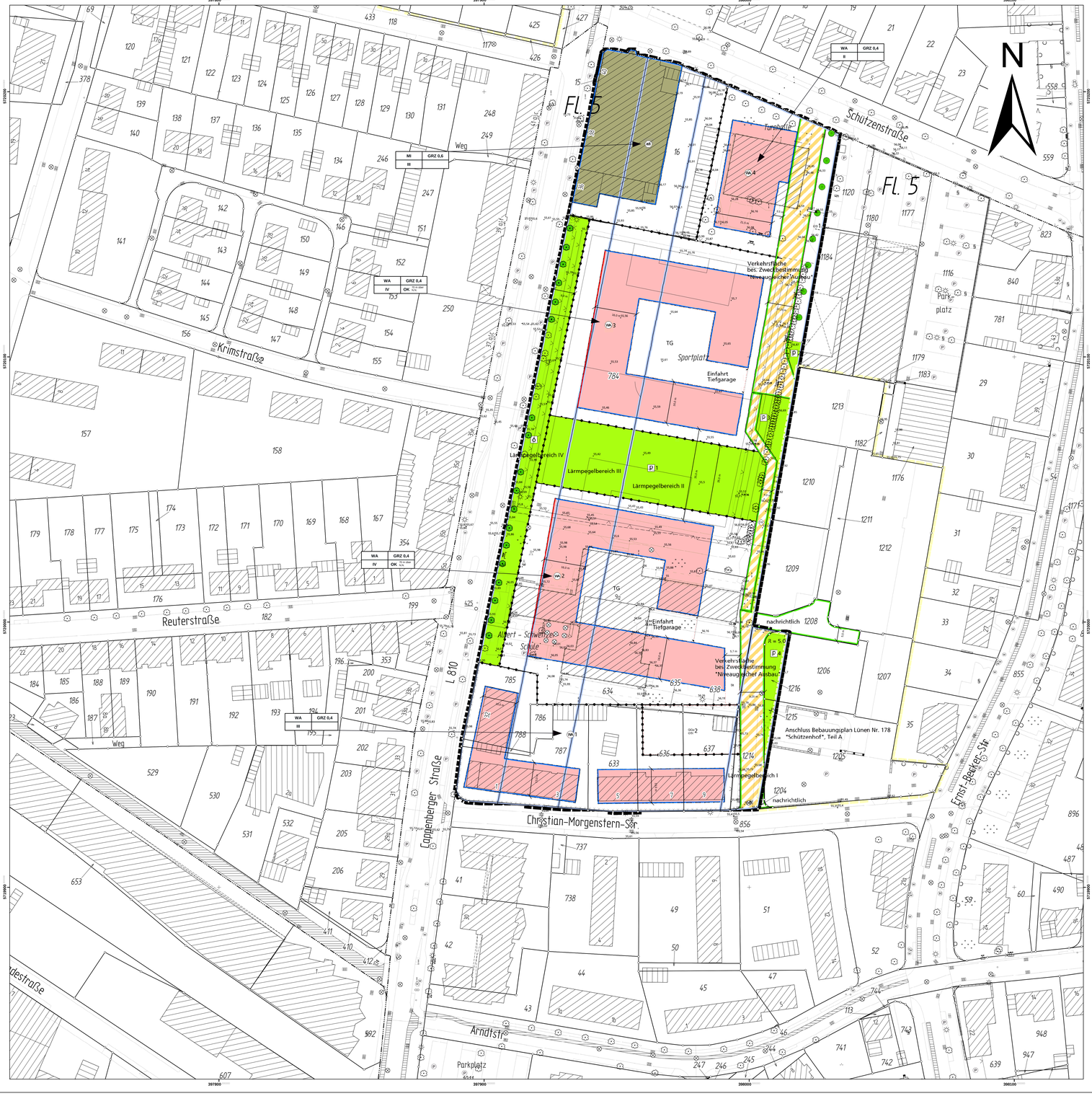
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

13. Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind bei Eingriffen in den Untergrund und vor Herstellung von Flächen mit sensiblen Nutzungen (Nutzgärten, Kinderspielflächen etc.) Untergrunduntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung in Abstimmung mit dem Kreis Unna durchzuführen. Bei Baugenehmigungsverfahren und Nutzungsänderungen ist der Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) zu beteiligen.

Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs. 4 BauO NRW

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 und im Mischgebiet sind Dacheindeckungen mit glänzenden (z.B. glasierten oder engobierten) Dachsteinen oder Ziegeln unzulässig.



Legende

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiete
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- TH – Traufhöhe
- OK – Höhe der Oberkante

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

- WA – 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - 1.1.3ue Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO)
- MI – 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - 1.2.2ue Mischgebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 6 BauNVO)

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

- 3.4 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

- 6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.4b Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- IR – 6zFR Fuß- und Radweg

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

- 9 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Ö – 9oe Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- p – 9pr Private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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)

- 13.2a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St – 15.3a Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - GSt – 15.3d Gemeinschaftsstellplätze - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - GGa – 15.3e Gemeinschaftsgaragen - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 15.12 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.13zAng Angrenzender Bebauungsplan
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
- 15zAvG Abbruch von Gebäuden
- 15zLPB Lärmpegelbereiche
- 15zndF nicht überbaubare Grundstücksfläche

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 der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) 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 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 Höhenangaben in diesem Plan sind nachrichtlich übernommen aus dem Plan der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Gatzke und Bromorzki vom 07.09.2011. Der Höhenanschluss erfolgte an dem Höhenbolzen der Stadt Lünen Nr. 6872 mit der Höhe 57,097 m über N.N. (Aktualitätsstand: 1992).

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

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 erfolgt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung 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 Abs. 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 am 27.09.2011 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 4/2011) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 27.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 4/2011) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in Der Satzungsbeschluss vom _____ ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Der Rat der Stadt Lünen hat am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Ratsherr/frau Schriftführer/in Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: 1.10.2012 Lünen, _____ Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat **Rechtskraft, _____**

Stadt Lünen

Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 178

Schützenhof, Teil B

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Juli 2013.

Maßstab 1:500