



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

MÄR DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0.2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

UKmin: Mindesthöhe Unterkante baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

Hmax: Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baumgrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Private Straßenverkehrsfläche und mit Geh- und Fahrrad zu beladende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Feuerwehr und Nutzer

Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

< F + R > Fußweg / Radweg

B+E Be- und Entladen

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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

Na Nebenanlagen

Mit Geh- und Radfahrt zu beladende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— — — Gemeindegrenze

— — — Flurgrenze

— — — Flurstücksgrenze

1 Flurnummer

123 Flurstücknummer

1 Gebäude mit Hausnummer

44.50 Bestandshöhen in Meter ü. NHN

vorhandene Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10(4) BauNVO)

1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet"

In dem festgesetzten Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sind ausschließlich Ferienhäuser (Stehhäuser) zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsurlaub geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

2.1 Die Mindesthöhen der Unterkanten der baulichen Anlagen werden in der Planzeichnung in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Unterkante der Bodenkonstruktion der Ferienhäuser.

2.2 Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden in der Planzeichnung in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.3 Die maximale Grundfläche je Ferienhaus darf 55 m² nicht überschreiten.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports ausgeschlossen.

3.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in der mit „Na“ festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

4. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERMINIMUNG VON SCHWÄRGERHAFTEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN, SOWIE DIE ART DER MASSNAHMEN
(gem. § 9 (1) Nr. 1c BauGB)

4.1 Die Ferienhäuser im Plangebiet sind in aufgeständerter Bauweise zu errichten. Die Unterkante der Bodenkonstruktion der Ferienhäuser wird mit mindestens 45,50 m ü. NHN festgesetzt. Je Ferienhaus sind maximal 14 Stützen mit einem Durchmesser von jeweils 9 cm zulässig. Der Rückhellerahmen unterhalb der Ferienhäuser ist abgesenkt von der Stützenkonstruktion von baulichen Anlagen freizuhalten.

4.2 Nebenanlagen sind in aufgeständerter Bauweise oberhalb des Hochwasserpiegels eines HQ extrem zu errichten.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Die festgesetzte private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Be- und Entladen“ ist aus weißem, hellgrauem Material für Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinstein mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b > 2 cm herzustellen.

5.2 Zur Vermeidung einer Gewässer- und Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall nicht zulässig.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Die vorhandenen Grünsubstanzen innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche, sind dauerhaft zu erhalten. Aufstil ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes Haltemer Mühlenbach / Heubach und Sandbach / Kiffenbach. Bereits bei häufigen Hochwassereignissen besteht für das Plangebiet eine Hochwassergefahr mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m. Bei extremen Hochwassereignissen können für einen Großteil des Plangebietes Wassertiefen von bis zu 1 m erreicht werden.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG ist eine Räumung von Bauflächen / Vegetationsbeständen und Entfernung / Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Für den Fall einer bestätigten Beleuchtung zulässiger Wege sind diese ausschließlich mit Poller- bzw. Wegpfosten geringer Auflösung (< 1,20 cm) zu bezeichnen. Für jegliche Autobenutzung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches von 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumampflampen und LED-Leuchten mit einer geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtungsstärke und -dauer ist, letzteres mittels Bewegungsmelder, an das abgrenzende Mauern zu begrenzen. Lampen sind so niedrig wie möglich zu positionieren, um eine ausreichend geschützte Beleuchtungslage zu gewährleisten. Lichtstrahlen sind nach oben sowie zu den Seiten abzuschirmen, so dass das Licht nur auf die zu beleuchtenden Flächen trifft. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände, Freiflächen und/oder den Himmel sind unzulässig.

Zum Schutz europäischer Vogelarten ist ein Rückbau des im Plangebiet befindlichen Schuppens nur während der Wintermonate, d.h. ebenfalls vom 01.10. bis zum 28./29.02 des Folgejahrs zulässig. Eine Entfernung/ Rückschnitt von Gehölzen bzw. der Rückbau des Schuppens innerhalb der gesetzlich definierten Brut- und Aufzuchtszeit ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Freigabe einer ökologischen Baubegleitung zulässig.

2. DENKMALKSCHUTZ
Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmale (kult.- oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde) ausser Acker- und Verhüttungsflächen in den natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/59 8911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert. Um dies für die Denkmalbehörde zu ermöglichen, ist die Anzeige bis zum 16. April 2024 (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegebenenfalls ist die Denkmalbehörde oder die Eigentümerin der denkmalgeschützten Nutzungsbereichs eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmale entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandene Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. ALTLASTEN
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesdenkmalschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrubenuntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Grunduntergründen getroffen werden.

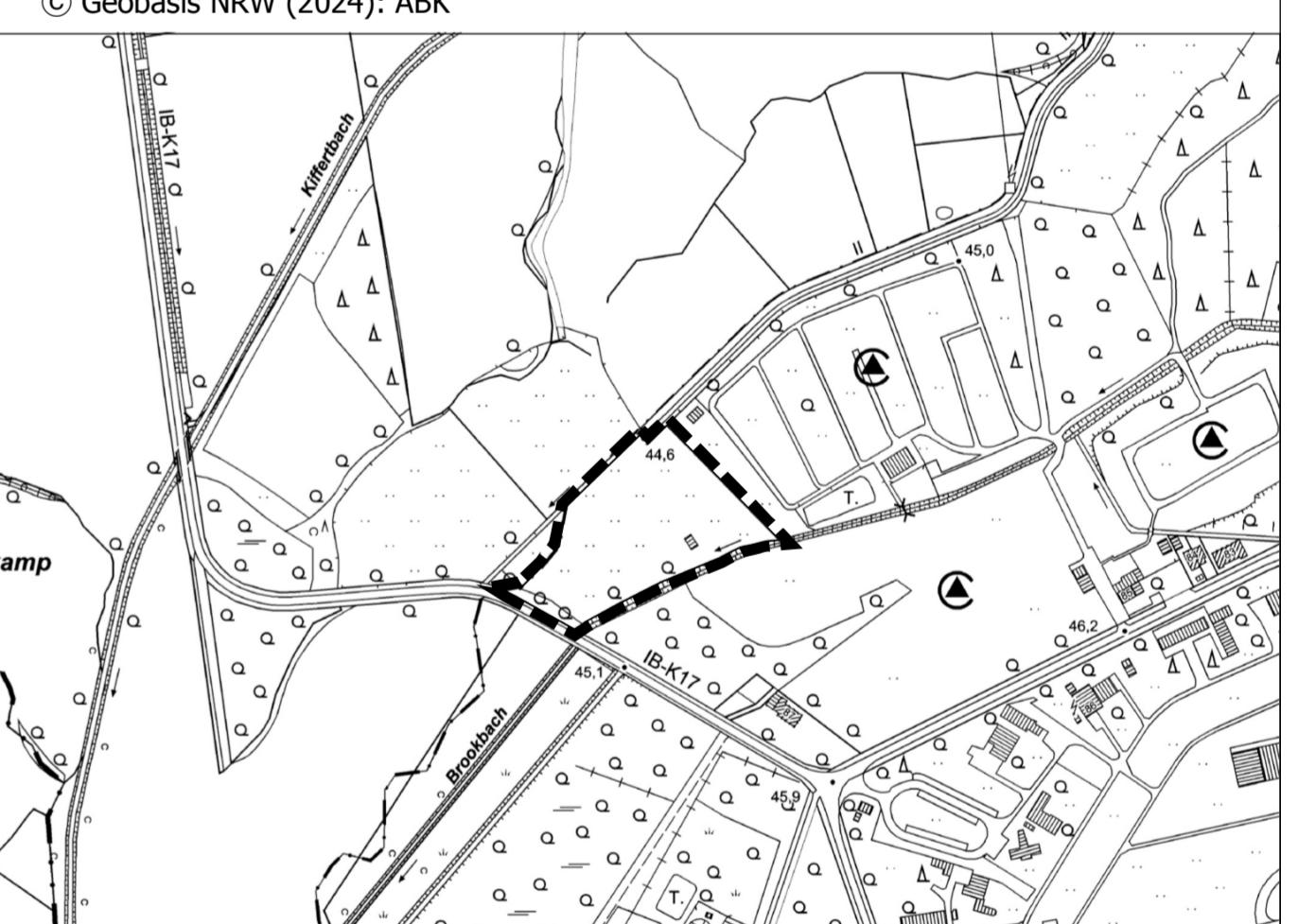
4. KAMPFMittel
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

5. FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Für die baulichen Anlagen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind entsprechende Anträge nach dem Wassergericht zu stellen. Die sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 78a (1) WHG sind einzuhalten.

6. STÄDTEBAULICHER VERTRAG
Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden zwischen der Stadt Lüdinghausen und dem Betreiber des Ferienhausgebietes ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Planung getroffen.

7. EINSCHNAHMEN VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Lüdinghausen, Fachbereich 3 / Stadtentwicklung, Borg 2, 59348 Lüdinghausen eingesehen werden.

Übersichtsplan 1 : 5.000
© Geobasis NRW (2024): ABK



Stadt Lüdinghausen

Ferienhausgebiet

"Borkenberge - Brockwiesen"



Entwurfsbearbeitung:
WP WoltersPartner
Dinger Straße 15 - D-4865 Coesfeld
Telefon: 0241 9406 - 0 Fax: 9406 100
E-Mail: entwurf@wolterspartner.de

Stand: 27.05.2025
erstellt: DA / KW
Größe i.O.: 100 x 71 cm
Maßstab i.O.: 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am öffentlich bekannt gemacht worden. Lüdinghausen, den

Die fruhtige Unterichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat bis öffentlich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Lüdinghausen, den

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat bis öffentlich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Lüdinghausen, den

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Lüdinghausen, den

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat bis öffentlich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Lüdinghausen, den

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Lüdinghausen, den

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Lüdinghausen, den

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebau