



RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - Plan V)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 656), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemarkung: Seppenrade  
Flur: 003  
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (Nov. 2023)  
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

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

MAß 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

Baugrenze

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

Private Straßenverkehrsfläche und mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Feuerwehr und Nutzer  
Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
F + R Fußweg / Radweg  
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 Radfahrrecht zu belastende 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

Gemeindengrenze Flur 10 Flurnummer  
Flurgrenze 123 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer  
Gebäude mit Hausnummer 123 vorhandene Böschung  
Bestandshöhen in Meter ü. NHN 44,50

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 (Stelzenhäuser) zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt 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 m<sup>2</sup> 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 ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN GETROFFEN WERDEN MÜSSEN, DIE DER VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHLIESSLICH SCHÄDEN DURCH STARKREGEN DIENEN, SOWIE DIE ART DER MASSNAHMEN (gem. § 9 (1) Nr. 16c 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 Rückhalteraum unterhalb der Ferienhäuser ist abgesehen von der Stützkonstruktion von baulichen Anlagen freizuhalten.

4.2 Nebenanlagen sind in aufgeständerter Bauweise oberhalb des Hochwasserpegels 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 wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster 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 Erhaltungsebot belegten Fläche, sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGBIET

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes Hältemer Mühlenbach / Heubach und Sandbach / Kiffertbach. Bereits bei häufigen Hochwasserereignissen besteht für das Plangebiet eine Hochwassergefahr mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m. Bei extremen Hochwasserereignissen 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 Aufzuchtzeiten, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Für den Fall einer beabsichtigten Beleuchtung zukünftiger Wege sind diese ausschließlich mit Poller- bzw. Wegeleuchten geringer Aufstellhöhe (< 1,20 cm) zu beleuchten. Für jegliche Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Naturlumineszenzlampe und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtungsstärke und -dauer ist, letzteres mittels Bewegungsmeldern, auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Lampen sind so niedrig wie möglich aufzustellen und ausschließlich geschlossene Lampenkörper zu verwenden. 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 Folgejahres zulässig. Eine Entfernung Rückschnitt von Gehölzen bzw. der Rückbau des Schuppens innerhalb der gesetzlich definierten Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Freigabe einer ökologischen Baubegleitung zulässig.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgrube aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der 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. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. ALTLASTEN

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

4. KAMPFMITTEL

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdausbau 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 ÜBERSCHWEMMUNGSGBIET

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

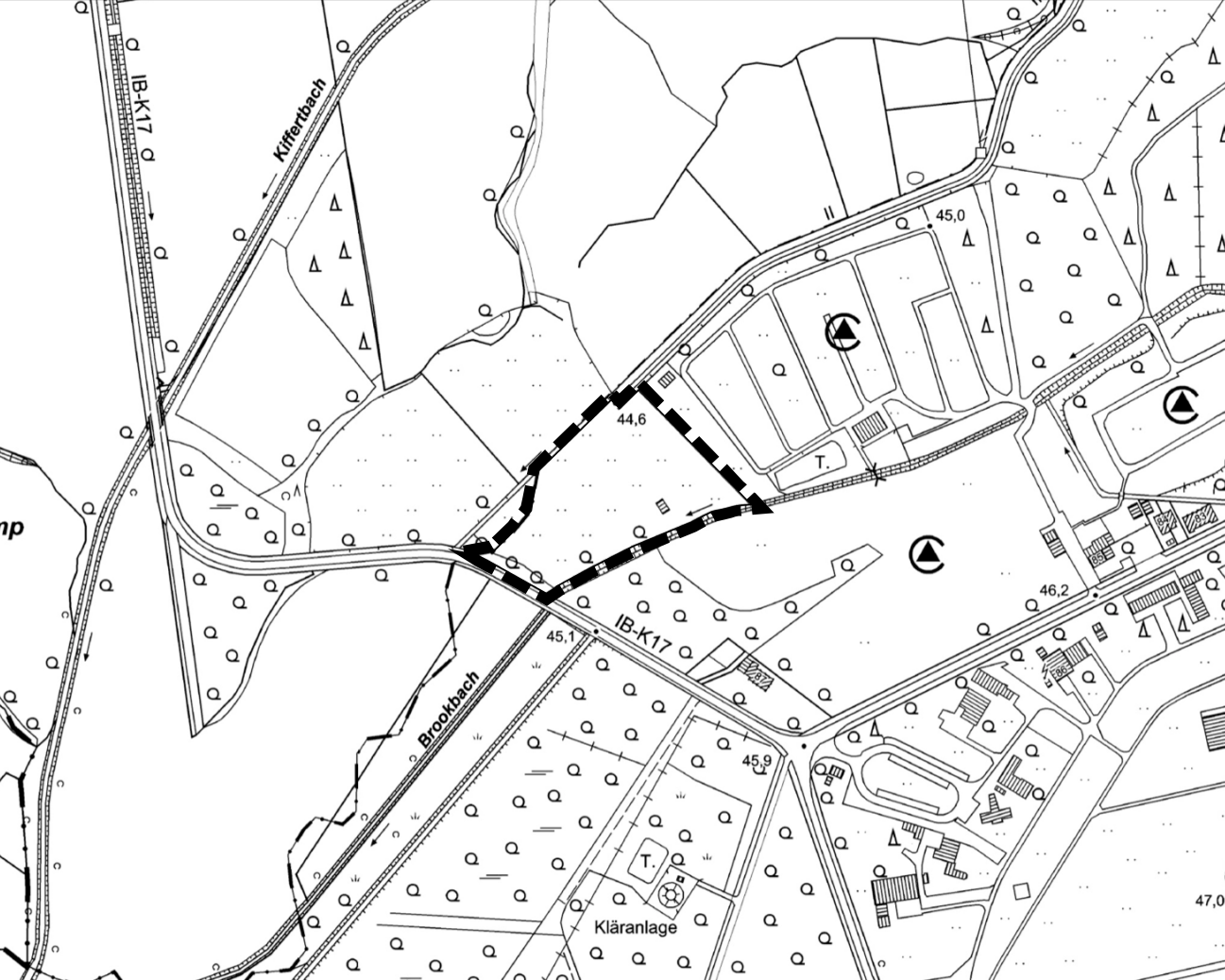
6. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

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

7. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

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

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



Stadt  
Lüdinhhausen

Ferienhausgebiet  
"Borkenberge - Brockwiesen"

Stand: 27.05.2025

erstellt: DA / KW

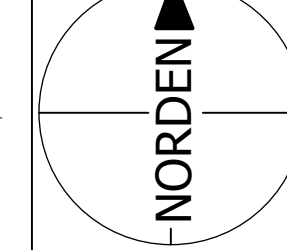
Größe i.O.: 100 x 71 cm

Maßstab i.O.: 1 : 500

0 5 10 15 20 30 m



Entwurfsbearbeitung:  
WP/ WoltersPartner  
Siedler-Online  
Düppel Straße 15 · D-46053 Coesfeld  
Telefon: 02541 9404-0 · Fax: 9404 1340  
stadtplan@wolterspartner.de



VERFAHRENSVERMERKE

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.  
Lüdinhhausen, den .....

Der Rat der Stadt Lüdinhhausen hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Lüdinhhausen, den .....

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
Lüdinhhausen, den .....

Der Rat der Stadt Lüdinhhausen hat am ..... gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgereicht.  
Lüdinhhausen, den .....

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

A. Mertens  
(Bürgermeister)

Schriftführer

A. Mertens  
(Bürgermeister)

A. Mertens  
(Bürgermeister)

Schriftführer

A. Mertens  
(Bürgermeister)

A. Mertens  
(Bürgermeister)

Schriftführer

A. Mertens  
(Bürgermeister)