

Ermächtigungsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW.2018 S. 411), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Änderungsverfahren
Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lüdinghausen, den _____
(Siegel)

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese 19. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Lüdinghausen, den _____
(Siegel)

Diese 19. Änderung des Bebauungsplanes - 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 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Lüdinghausen, den _____
(Siegel)

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____ gem. § 10 des BauGB diese 19. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den _____
(Siegel)

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der 19. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist diese 19. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Lüdinghausen, den _____
(Siegel)

Planzeichenerläuterung
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO
I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 Bau GB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA	allgemeines Wohngebiet	
----	------------------------	--

In dem Quartier WA 2 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal zwei Nutzungseinheiten je Einzelhaus und maximal eine Nutzungseinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 Bau GB, §§ 16 bis 21 BauNVO

GRZ	0,3	Grundflächenzahl	Ⓛ	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
GFZ	0,6	Geschossflächenzahl	II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze

III Bauweise, Baulinien, Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
FH max.	maximale Firsthöhe - gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage nach Endausbau.

IV Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 Bau GB, §§ 14 BauNVO

-----	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
-------	---

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür extra ausgewiesenen Flächen zulässig.

V Fläche zur Anpflanzung, Pflanz und Erhaltungsbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

-----	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die Fläche ist gem. Pflanzliste 1 unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen.
-------	--

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt: Auf den im Bebauungsplan mit PF 1 gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Sträucher gem. Pflanzliste 1 in Einzel- oder Mischpflanzung als geschlossene zweireihige Hecke anzupflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und dauerhaft auf eine Höhe von mindestens 1,50 m und höchstens 2,00 m zu erhalten. Abgang ist durch gleichwertig Pflanzen zu ersetzen.

VI sonstige Planzeichen

-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanänderungsgebietes gem. § 9 (7) BauGB
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i.V. m. § 9 (4) BauGB

30-33°	Dachneigung
SD	Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig

Dachaufbauten (Gauben)
Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel sind bei Dächern mit einer Dachneigung < 35° nicht zulässig.

Dachgestaltung
Die Dächer von Doppelhäusern sind mit derselben Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Farbe herzustellen.

Fassadengestaltung
Die Fassaden von Doppelhäusern sind in demselben Material und derselben Farbe herzustellen.

Einfriedigungen
Die Einfriedung der Grundstücke muss mit Hecken gem. Pflanzliste 1 in Einzel- oder Mischpflanzung erfolgen. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist eine Höhe bis 80 cm, in den übrigen Grundstücksteilen ist eine Höhe bis 2,00 m zulässig. Ein Zaun ist nur hinter der Hecke (Innenseite des Grundstückes) in maximal der Heckenhöhe zulässig.

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

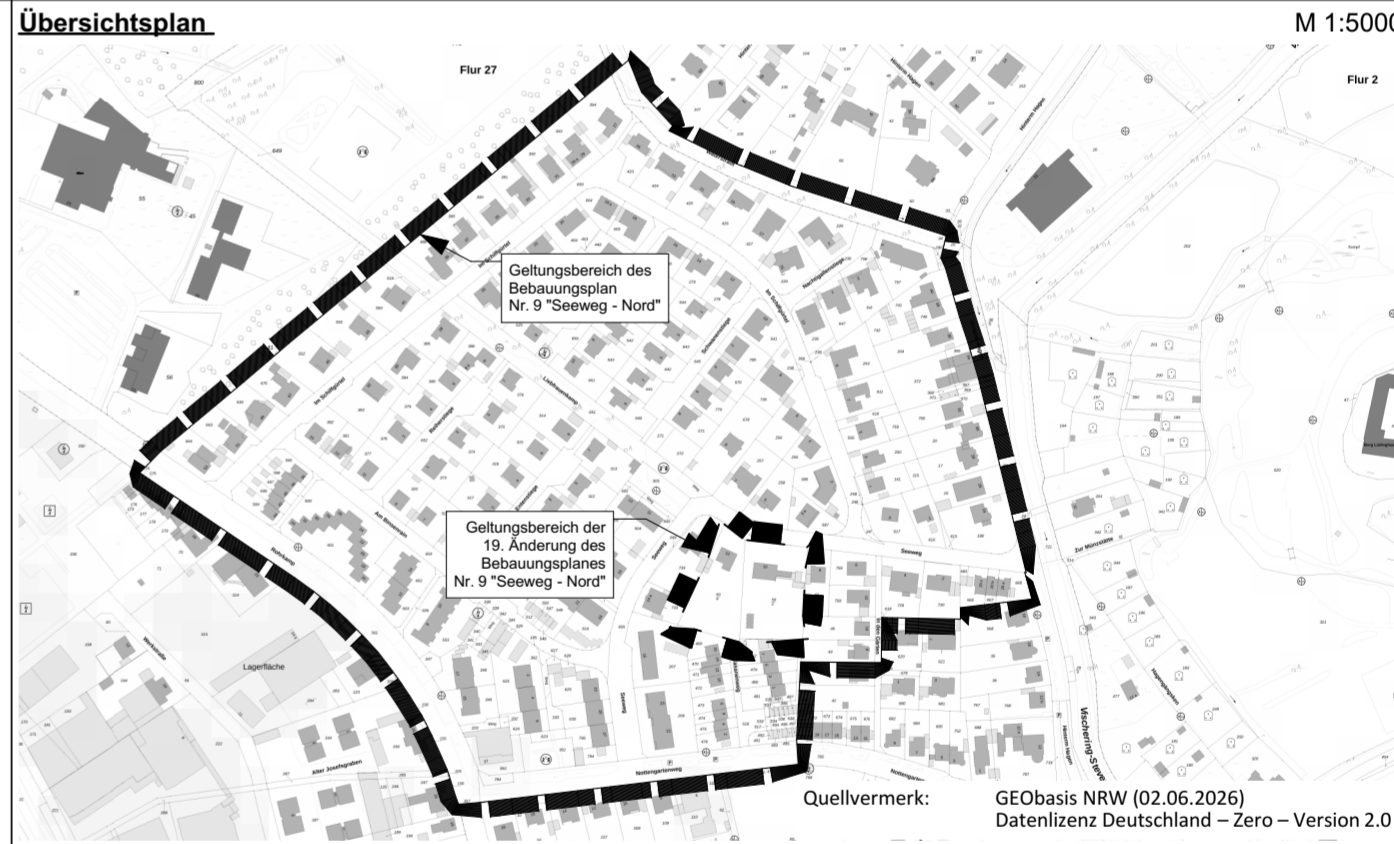
○	vorhandenen Flurstücksgrenzen
50/2	vorhandene Flurstücksnummern
■	vorhandene Gebäude / Nebenanlagen
---	mögliche Grundstücksgrenzen
---	Baugrenzen außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung

Hinweise:
Aufhebung von Bebauungsplänen
Der Bebauungsplan Nr. 9 "Seeweg - Nord" wird aufgehoben, soweit er vom Geltungsbereich dieser 19. Änderung überdeckt wird.
Hinweis des Bergbaues
Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).
Hinweis zu Kampfmitteln
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfarbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
Hinweis zu Artenschutz
Gem. § 39 BNatSchG dürfen Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld mitzuteilen.
Zum Ausschluss einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit gebäudegebundener Fledermausarten gem. § 44 (1) BNatSchG ist vor den Bautätigkeiten an den Bestandsgebäuden durch eine Kontrollbegehung nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten berührt werden. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Das Ergebnis der Kontrollbegehung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld vorzulegen. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
Für die Außenbeleuchtung werden insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches von 570 bis 630 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampfampfen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiräume sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsstärke und -dauer sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Pflanzliste 1
Form- und Schnitthecke

-	Acer campestre	-	Feldahorn
-	Carpinus betulus	-	Hainbuche
-	Cornus mas	-	Kornelkirsche
-	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
-	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
-	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-	Fagus sylvatica	-	Rotbuche
-	Ligustrum vulgare	-	Liguster
-	Prunus spinosa	-	Schlehorn
-	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Pflanzumfang und -qualität:
2x verpflanzter Strauch, Höhe 80-100 cm,
3-4 Pflanzen pro lfdm Hecke - einreihig anzupflanzen
5-8 Pflanzen pro lfdm Hecke - zweireihig anzupflanzen



Stadt Lüdinghausen

Bebauungsplan "Seeweg - Nord" 19. Änderung



Entwurfsbearbeitung:
ARCHITEKTURBÜRO THIEL
Rothenburg 34
48143 Münster
TEL 0251.57477
info@architekturbuero-thiel.de

Stand:	02.06.2026	Entwurf
erstellt:	BG	
Größe i.O.:	59,4 x 59,4 cm	
Maßstab i.O.:	1:500	0 5 10 15 20 30 m

