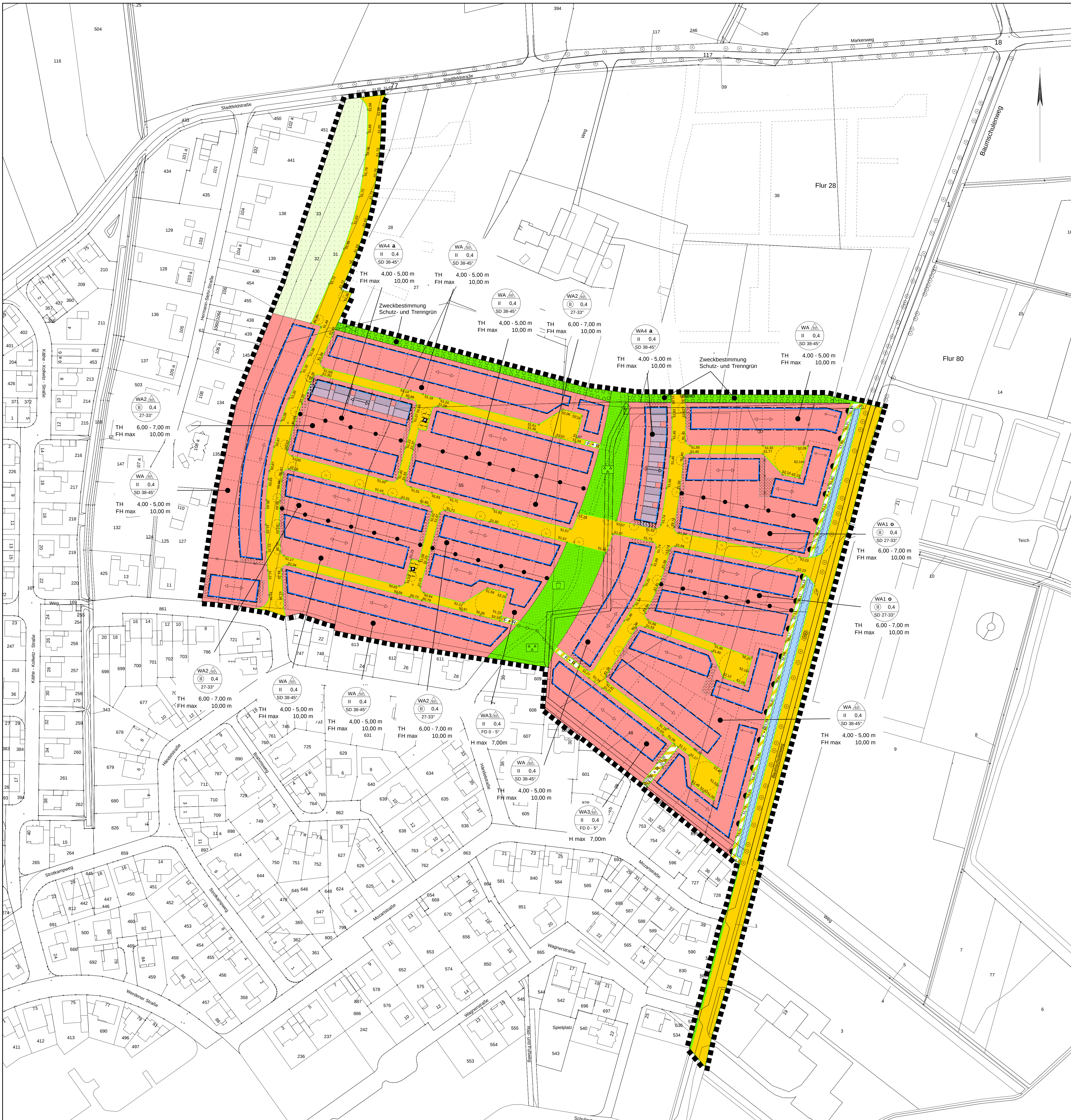




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- I I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Zwingende Zahl der Vollgeschosse
- H max Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Höhenlage der Erschließungsstraße s. Pkt. 2.1
- FH max Maximale Firsthöhe bezogen auf Höhenlage der Erschließungsstraße s. Pkt. 2.1
- TH Traufhöhe bezogen auf Höhenlage der Erschließungsstraße s. Pkt. 2.1
- 12,00 Geplante Höhe der Erschließungsstraße als Bezugshöhe für die festgesetzten First- Trauf- und Baukörperhöhen s. Pkt. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlich Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Grenze unterschiedlicher Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 55 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Bäume
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Gebäudestandortsystematik in abweichender Bauweise

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Haupttristrichtung)
- SD als Dachform ist nur das Satteldach zulässig
- FD als Dachform ist nur das Flachdach zulässig

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1.3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die maximalen Firsthöhen und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugshöhe ist die geplante mittlere Höhe der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes an den jeweiligen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist. Die Bezugshöhe ist für das einzelne Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 Im Bereich mit abweichender Bauweise (WA 4) sind nur Einzelhäuser mit Abstandsflächen nur an einer Grundstücksgrenze (sogenannte halb-offene Bauweise). Die dargestellte Systematik der Grenzbebauung von Gebäude- und Gärten- (Carport) zueinander ist zwingend (Bauordnungrechtlicher Hinweis: Dachüberstände über die Grundstücksgrenzen hinweg sind unzulässig; gem. § 31 (4) BauONW sind Öffnungen (Fenster und Türen) in Gebäudeschlusswänden (Wände auf der Grundstücksgrenze) unzulässig).

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind gem. § 12 (6) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken sind sie auch an der (Längs-)Seite zulässig. Sie ist als Bereich gekennzeichnet.

4.2 Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Größere Stellplatzanlagen (mehr als 3 Stellplätze) müssen mit Heckentplanzen eingefasst werden.

4.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken sind sie auch an der (Längs-)Seite zulässig. Sie ist als Bereich gekennzeichnet.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhausschleife) sind grundsätzlich maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Abweichend hiervon sind innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Bereichs bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

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

6.1 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig hergestellt werden.

6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.3 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind mindestens 30 großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

6.4 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

8 AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135c BauGB)

8.1 Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisung dieses Bebauungsplanes wird durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Ertragsgrundland auf Teilen des Flurstückes 172, Genarkung Seppelstraße, Flur 51, ausgeglichen und den durch den Bebauungsplan neu zulässigen Nutzungen / Eingriffen zugerechnet.

9 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
(gem. § 51a LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB)

9.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der bebauten und versiegelten Flächen ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

B) FESTSETZUNGEN gem. § 86 BAU O NW

1 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Haupttristrichtungen zulässig. Für in der Höhe untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2 AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rote, weiße oder anthrazitfarbene Sicht-/ Verkleidungsmaterialien (unglasiert) oder als weißer oder hellgrauer Putzbaustoff auszuführen.

3 DACHFORM

Die zulässige Dachform und -neigung ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

In den mit WA 2 gekennzeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes sind Krüppelwäldchen ausgeschlossen. Puttdächer sind mit ihrem First jeweils zu der der Erschließungsstraße abgewandten Seite des Baufeldes zu orientieren.

Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

4 DACHENDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) – nicht glänzend – oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Materialien zulässig.

Ökologische und/oder energiesparende Dachendeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

5 DACHAUSBILDUNG

Dachschritte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/3 der Gebäudeseite zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Ortsgang entfernt sein. Bei Dächern mit einer Dachneigung < 350 sind diese unzulässig.

6 VORGARTENEINFRIEDUNG

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfäche und der öffentlichen Verkehrsfläche - Erschließungsstraße, Grundstückszufahrt - (Vorgarten) sind Mauern nur in einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter der Abpflanzung) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eck- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen aus Heckenpflanzung bis zu 2,00 m zugelassen. Zäune sind auch hier nur hinter der Abpflanzung maximal in der Höhe der Abpflanzung zulässig.

Bei Grundstücken deren Gärten vorne zur Erschließungsstraße orientiert sind, sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Heckenpflanzung zulässig. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung, maximal bis zur Höhe der Abpflanzung zulässig.

HINWEISE

1 DENKMÄLER

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DMSG NW)

2 BERGBAU

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, den

Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 und 5 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auslegen. Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt. Lüdinghausen, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), 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.

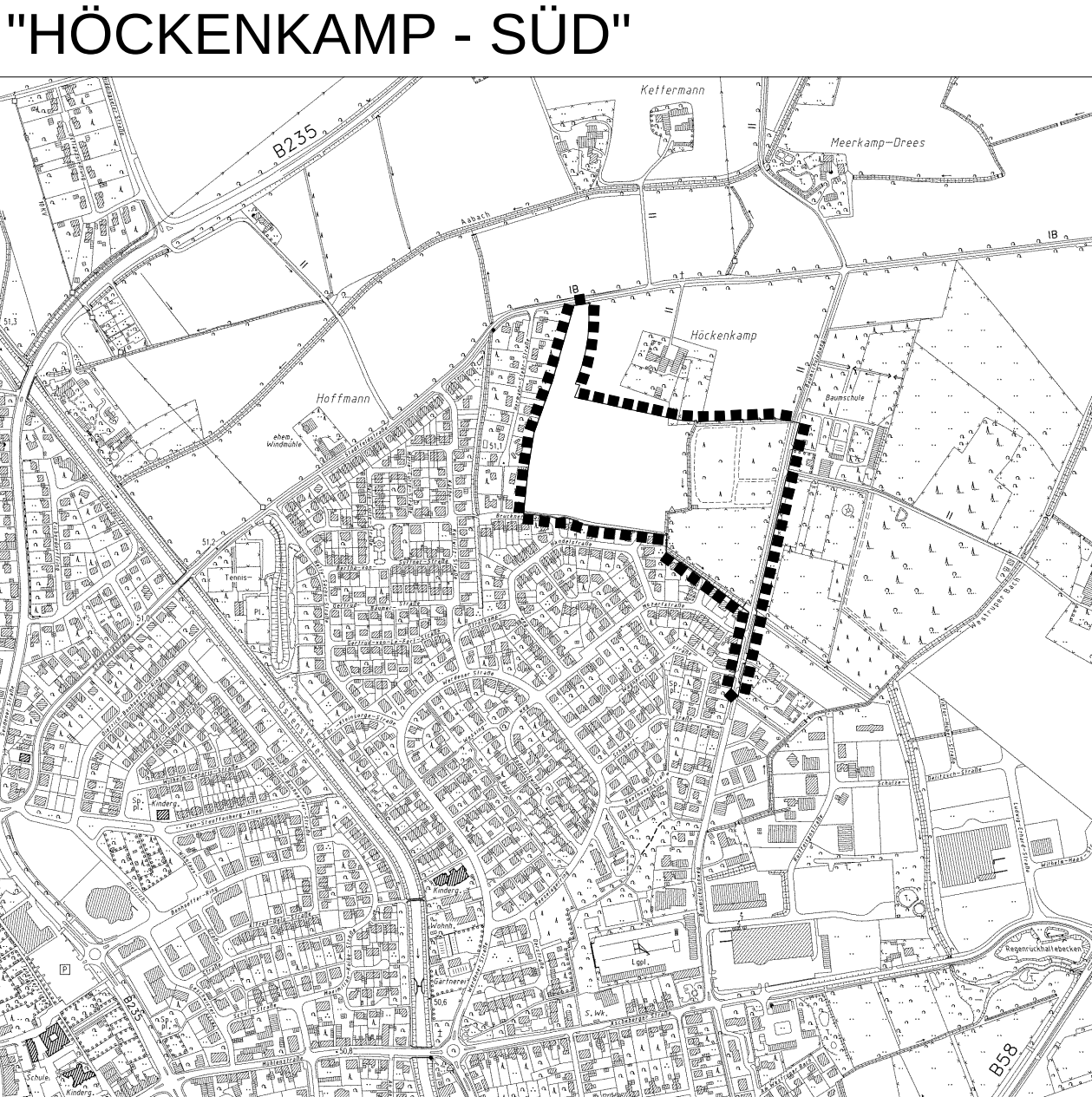
Landschaftsgesetz NRW (LSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2019 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT LÜDINGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

"HÖCKENKAMP - SÜD"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	27.12.2012
PL	124 x 72
BEARB.	Stro
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
architekten und ingenieure
Dorsten - Straße 15 • D-48693 Dorsten
Telefon: +49 2361 4490 • Telefax: 02361 4490 6000
info@wolterspartner.de