

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- III-IV Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 1,2 Geschossflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl

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

- Baulinie
- Baugrenze

### VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- / Erschließungsplanes
- Aufhebung Teilbereich des Bebauungsplanes "Borg-West II"
- Umgründung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Geh- und Fahrrecht (Fahrad, Einsatzfahrzeuge) zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastete Flächen
- Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastete Flächen
- Lärmpegelbereich II / III

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

#### 1.1 Mischgebiet

1.1.1 Innerhalb des Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 sonst allgemein zulässigen Nutzungen BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

1.1.2 Innerhalb des Mischgebietes sind die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die Firsthöhe der III – IV – geschossgig festgesetzten Gebäude darf eine Höhe von 15,50 m nicht überschreiten. Der im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzte I-geschossgige Gebäudeteil darf eine Höhe von 5,50 m nicht überschreiten, der im Süden des Plangebietes mit „I“ gekennzeichnete Gebäudeteil darf eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten. Die Höhe der Parkpalette im Norden des Plangebietes darf max. 6,50 m (OK Fahrbahn) nicht überschreiten. Untere Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße.

#### 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (6) BauNVO)

3.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Terrassen für Außengastronomie und befestigten Wegeflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Die Zufahrt zur südlichen Tiefgarage ist im Bereich der mit „J“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche vollständig einzuhausen. Die Lüftungsschächte und die Decke der südlichen Tiefgarage sind mit schallabsorbierendem Material (z.B. Heraklitplatten) auszukleiden.

4.2 Die Nordfassade der Parkpalette ist geschlossen zu realisieren. Die Öffnungen der Ostfassade sind mit Materialien zu versehen, die schalltechnisch einen Minderungspegel von 15 dB erfüllen. Die Lüftungsschächte und die Einfahrt der nördlichen Tiefgarage sind mit schallabsorbierendem Material (z.B. Heraklitplatten) auszukleiden.

4.3 Die Grundrisse des Appartementgebäudes (nordwestlicher Baukörper) sind so auszurichten, dass zur Lüftung dienende Fenster zu schutzbedürftigen Räumen in der lüftungsgewandten Fassade in Ausrichtung zur Steuer angeordnet werden.

4.4 Haustechnische Aggregate die sich außerhalb der Gebäude befinden, sind auf den Dachflächen bzw. Dachterrassen der Gebäude anzuordnen und dürfen einen Schalleistungspegel von max. 65 / 75 dB(A) tags / nachts nicht überschreiten bzw. sind derart auszuführen, dass diese schalltechnisch bezogen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht relevant sind.

4.5 Straßenverkehrslärm Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden auf Grundlage der DIN 4109 in der Planzeichnung die betroffenen Fassaden gekennzeichnet, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Erforderliches R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils |
|------------------|-----------------------------|--|
| II               | 56 bis 60 dB(A)             | Aufenthaltsräume Büroräume und ähnliches 30 dB       |
| III              | 61 bis 65 dB(A)             | 30 dB 35 dB  |

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> zu berücksichtigen. Die DIN 4109 ist im Planungsamt der Stadt Lüdinghausen einsehbar.

#### 5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Die bodenständigen Bäume innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Pflanzmaterial vorzunehmen.

### HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der ... (Gemeinde/ Stadt) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Denkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Lüdinghausen, den ...

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns 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 Vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Lüdinghausen, den ...

Bürgermeister

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. 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.

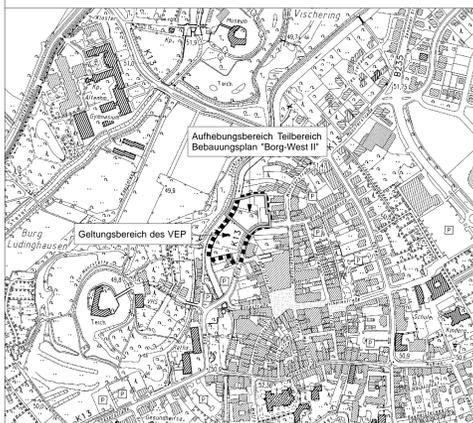
Landchaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# STADT LÜDINGHAUSEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### "STEVEHOTEL AN DER BORG"



### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

|                  |            |                   |
|------------------|------------|-------------------|
| DATUM            | 20.02.2013 | NORDEN            |
| PL <sup>GR</sup> | 104 x 77   |                   |
| BEARB.           | CL/KW      | 0 5 10 15 20 30 m |
| M.               | 1 : 500    |                   |
| BÜRGERMEISTER    |            | PLANBEARBEITUNG   |

WOLTERS PARTNER  
Architekten GmbH  
Duisburger Straße 10 · D-48623 Coesfeld  
Telefon +49 2564 9480-0 · Telefax 6998  
info@wolterspartner.de

