

Lüdinghausen Stadt

Flur 22

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)  
 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 189)  
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) Landesrecht Nordrhein-Westfalen. In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) (1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA 9, WA 17 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- H max: Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

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

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Private Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

#### SSK 2

Schallschutzklasse II, siehe textliche Festsetzungen Nr. 6

#### SSK 3

Schallschutzklasse III, siehe textliche Festsetzungen Nr. 6

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Altlastenflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, siehe textl. Festsetzung Nr. 7

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnr.
- Vorhandene Gebäude
- Bombenabwurfgebiet  
Umgrenzung von Flächen für die eine Belastung von Kampfmittel nicht auszuschließen ist, s. textlichen Hinweis der Bezirksregierung Münster

### Textliche Festsetzungen FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
  - Mischgebiete § 6 BauNVO
    - Im Mischgebiet sind gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.  
Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Allgemeines Wohngebiet
    - In dem mit WA 17 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Maximale Höhe baulicher Anlagen – ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NNH (Normalhöhe Null) festgesetzt. Die NNH-Bestandshöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
  - Garagen und Carports sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig; Garagenzufahrten bleiben hiervon unberührt.
  - 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. Dort dürfen allerdings Fahrrad- sowie Müll-Abstellanlagen platziert werden.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird innerhalb des Änderungsgebietes begrenzt. Je Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, je Einzelhaus sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Die Verriegelung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet darf das zulässige Maß der Grundflächenzahl nicht überschreiten.
  - Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen.
  - Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur unversiegelt hergestellt werden. Zulässig sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine. Darüber hinaus sind Mosaik- und Kleinplaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.
- ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - Schallschutzfestsetzungen:  
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Offener Straße und/oder Schienenverkehr auf der dem Plangebiet benachbarten Eisenbahnlinie werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und in denen genannten Verkehrsanlagen abgewandt sind, passive Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ entsprechend der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Schallschutzklassen (SSK) erforderlich.
- BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN, DIE BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMGÄNDE ZULÄSSIG ODER UNZULÄSSIG SIND** (gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)
  - Innerhalb der als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichneten Bereiche ist die geplante Nutzung erst bei Nachweis der Durchführung der ordnungsgemäßen Sanierung und entsprechender Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 86 BauONW i. V. m. § 9 (4) BauGB)
  - Hauptfirstrichtung – gilt für Dachformen mit First – Gebäude mit Pultdächern sind mit ihrer Traufe entsprechend der angegebenen Hauptfirstrichtung auszurichten.
  - Gaubaen dürfen insgesamt 50 v. H. der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten. Zu den Orgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Gaubaen sind bei Dächern mit einer Neigung von weniger als 35° nicht zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet ist als Dachform, ausgenommen bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden, das Flachdach nicht zulässig.
- FESTSETZUNGEN ZUR BESEITIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS** (§ 51a LWG i.V. § 9 (4) BauGB)
  - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

### Hinweise

- Hinweis des Bergamtes Kamen:**  
Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertageabbau).
- Hinweis des Amtes für Bodenkmalpflege:**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Hinweis der Bezirksregierung Münster**  
Da ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollte die Durchführung aller Bodeneingreifenden Bauarbeiten mit Vorsicht erfolgen. Ramm-/Bohrarbeiten sind als besonders gefährdet anzusehen und sollten rechtzeitig zur Sicherheitsüberprüfung angezeigt werden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbruch außergewöhnlich verfallt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.  
Die gekennzeichneten Flächen des Bombenabwurfgebietes sind vor einer Bebauung zu sondieren. Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMiBesNRW)-Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung ist anzuwenden

**Lärmschutz**  
Die am östlichen Rand des Änderungsgebietes vorhandene Lärmschutzwand sowie der im Süden des Änderungsgebietes vorhandene Lärmschutzwall sind nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf den Flurstücken 207, 212, 329, 330, 357, 391, 392, 393, 394, 397, 398, 399, 400 nicht mehr erforderlich. Die entsprechenden Festsetzungen werden aufgehoben.

**Müll-Entsorgung**  
Soweit seitens der Müllabfuhr Fahrzeuge eingesetzt werden, die mit der Größe des Wendehammers nicht auskommen, müssen die Anwohner dieser Stichstraße ihre Mülltonnen bis zur Einmündung in die nächste durchgängig befahrbare Straße bringen.

### Aufstellungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Lüdinghausen, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ..... gem § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.  
Lüdinghausen, den .....

.....  
Bürgermeister Schriftführer(in)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen. Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.  
Lüdinghausen, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ..... diese Bebauungsplanänderung nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.  
Lüdinghausen, den .....

.....  
Bürgermeister Schriftführer(in)

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: April 2014), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung  
....., den .....

.....  
Bürgermeister

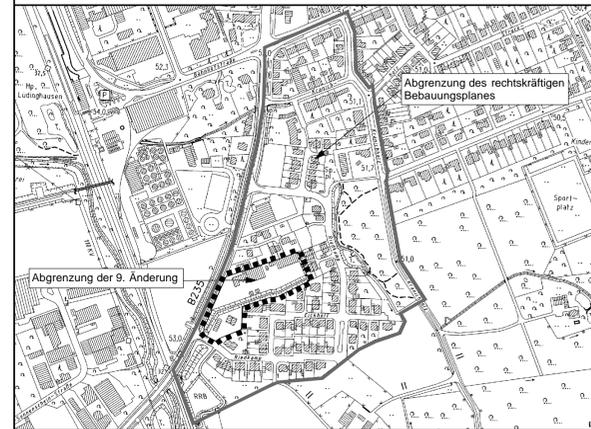
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Lüdinghausen, den .....

.....  
Bürgermeister

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am ..... durchgeführt.  
Lüdinghausen, den .....

.....  
Bürgermeister

Übersichtsplan 1 :5.000  
Vermessungs- und Katasteramt Coesfeld: DGK 5



# Stadt Lüdinghausen



## Bebauungsplan "Kranichholz"

### hier: 9. Änderung

Darstellung der Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB sind in ROT gekennzeichnet

Stand:	11.12.2014	Erneute Auslegung
erstellt:	CL / KW	
Größe i.O.:	88 x 60 cm	
Maßstab i.O.:	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

Entwurfsbearbeitung:  
**WOLTERS PARTNER**  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Danziger Straße 15 • D-48553 Coesfeld  
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088  
info@wolterspartner.de

