



Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, für diesen Bereich gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des separaten Planblattes
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. seiner Anlage aufgeführt sind und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- MK Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO) s. Textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 maximale Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 1,0 maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- II Zahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW (gem. § 16 u. § 20 (1) BauNVO), hier zwingend 2-geschossig
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sinne des § 2 (5) BauO NRW (gem. § 16 u. § 20 (1) BauNVO), hier 3-geschossig als Höchstmaß

Bauweise / Baugrenzen

- g Geschlossene Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 23 BauNVO), s. Textliche Festsetzung Nr. 2
- Baulinie (gem. § 23 BauNVO), s. Textliche Festsetzung Nr. 2

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf hier: Fläche für gesundheitlichen Zwecken dienender Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Krankenhaus

Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen

(gem. § 86 BauO NW)

- DN 40-50° Dachneigung

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 1001 Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Höhenpunkt ü.NN
- geplantes Gebäude
- KD 50,53 Kanaldeckel mit Höhenangabe ü.NN
- Flurgrenze
- bestehende Nutzungen
- bestehende Fußboden-, Trauf- und Firsthöhen
- bestehende Hydranten im Straßenbereich
- 10 KV-Kabel - im Zuge der Baumaßnahme durch die geplante Einfahrt neu zu verlegen

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Baugebiet als Kerngebiet (MK) ausgewiesen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 7 BauNVO Abs. 2, Nr. 1-4 und 6-7:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen nur in den Obergeschossen

Ausgeschlossen werden die folgenden Nutzungsarten:

- Vergnügungsstätten, Spielhallen
- Sex-Shops und Bordelle

2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Flächen des Grundstücks werden durch Baugrenzen und durch eine Baulinie definiert. Diese dürfen gem. § 23 Abs. 3 Bau NVO nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß (beispielsweise durch Balkone oder Eingangsüberdachungen) kann zugelassen werden. Eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m ist zu gewährleisten.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

3. Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen

3.1 Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den gesondert in der Flanzzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21a BauNVO).

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 86 BauO NRW 2000

1. Außenwandflächen

Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk oder gestrichenem Putz. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Giebel, Eingänge etc. sind auch Metall-/Glasstrukturen zulässig. Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind nicht zulässig.

2. Dachform

Es sind im Bereich des Kerngebietes (MK) Dächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung von 40° bis maximal 50° zulässig (gem. § 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).

3. Dachdeckung

Die Dachdeckung bei der Ausführung eines geeigneten Daches ist mit unglasierten Ton- oder Betonsteinplatten auszuführen. Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung ist zulässig, wenn diese in die Dachflächen integriert, bzw. vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Dachbegrünungen der Flachdächer sind zulässig.

4. Standorte für Abfallbehälter

Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude oder in festen Müllschränken unterzubringen, die einzugraben sind und somit von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Hinweise

1. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes muss mit Kampfmittelvorkommen gerechnet werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Stadt Lidinghausen und der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, Tel.: 0251 / 411-1266) zu verständigen. Konkrete Hinweise auf Blindgängereinschläge liegen nicht vor, doch sollten alle bodeneingreifenden Bauarbeiten nur mit Vorsicht erfolgen, ggfs. erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung sind als besonders gefährdet anzusehen und sollten deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung angezeigt werden.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h., Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251 / 22105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DenkmalschutzG NRW).

4. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist gem. "Regelwerk-Arbeitsblatt" W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gem. "Regelwerk-Arbeitsblatt" W 331 anzuordnen. Der Löschwasserbedarf wird durch das vord. Trinkwassernetz sichergestellt. Durch die in der Umgebung von weniger als 300 m befindlichen Über- und Unterflurhydranten und anderer Löschwasserentnahmestellen ist die Löschwasserversorgung gewährleistet. Folgende Hydranten stehen in den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zur Löschwasserentnahme zur Verfügung:
- Hydranten im Bereich des Krankenhauses Neustraße (östlich des Haupteinganges) Unterflurhydrant DN 150
- Hydranten nördlich des Krankenhauses Ecke Neustraße / Mühlenstraße Unterflurhydrant DN 150
- Hydranten südöstlich des Krankenhauses Ecke Neustraße / Diselhook Unterflurhydrant DN 150
Für Räume, deren oberster zum Aufenthalt geeigneter Fußboden mehr als 7,0 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegt oder deren Fensteröffnungen von Fenstern, die als Rettungsweg dienen, mehr als 8,0 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich erforderlich oder es sind Ausrüst- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu schaffen.

5. Bergbau

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

6. Vorhandene 10 KV-Kabel

Die vorhandenen 10 KV-Kabel müssen für die geplanten neuen Baumaßnahmen verlegt werden. Hierbei muss im Vorfeld die Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgen.

7. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Umsetzung (Baugenehmigungsverfahren) zu beachten. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Falls wider Erwarten geschützte Tierarten aufgefunden werden (z.B. beim Abriss bestehender Gebäude oder im Zuge des Ausbaus der Straße und der straßenbegleitenden Stellplätze / des Entfernens von vord. Straßendämmen), ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld zu verständigen.

Ermächtigungsgrundlage

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

Baugesetzbuch (BauGB), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 / (BGBl. I. S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2014 (BGBl. I. S. 1509)

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) (GV. NRW. S. 142)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307)

§§ 18 - 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) i.d.F.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) - SGV. NRW 791, zuletzt geändert (neu gefasst) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10. (GV. NRW. S. 185), in Kraft getreten am 31. März 2010.

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen i.d.F.d. Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2013 (GV. NRW. S. 133)

Aufstellungsverfahren

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger gem. § 9 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx stattgefunden. Hierauf ist durch Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx hingewiesen worden. Lidinghausen, den xx.xx.xxxx

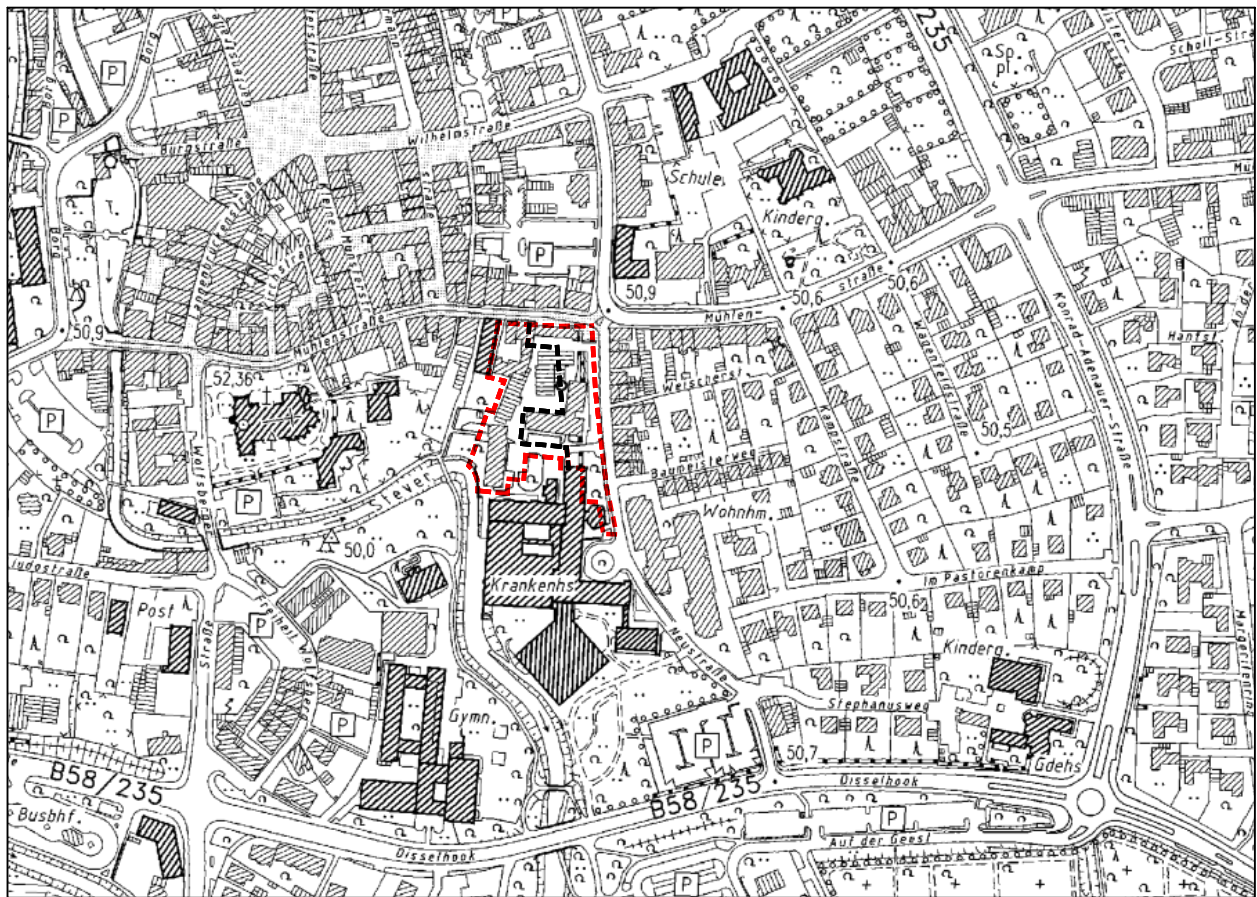
Beigeordneter	Beigeordneter	Schriftführer
Der Beschluss des Rates der Stadt Lidinghausen über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. Lidinghausen, den xx.xx.xxxx	Der Rat hat am xx.xx.xxxx die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lidinghausen, den xx.xx.xxxx	

Beigeordneter	Beigeordneter	Schriftführer
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.xxxx in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Lidinghausen, den xx.xx.xxxx	Der Rat der Stadt Lidinghausen hat am xx.xx.xxxx diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründungen beschlossen. Lidinghausen, den xx.xx.xxxx	

Beigeordneter	Beigeordneter	Schriftführer
Ich bestätige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudestandes und die Redundanzfreiheit der Planung. Lidinghausen, den	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Lidinghausen, den	
	Beigeordneter	

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am xx.xx.xxxx durchgeführt. Lidinghausen, den xx.xx.xxxx

Beigeordneter



Stadt
Lidinghausen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neustraße - GesundheitsCampus"

Planstand:	Datum:	Änderungen:	Datum:
Entwurf	Juli 2015		

Maßstab i.O.: 1 : 500

Verfasser: DANNE · LINNEMANNSTÖNS
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT mbB
ARCHITEKTEN U. STADTPLANER AKNW

TANNENBERGSTR. 23 48147 MÜNSTER
TEL. 0251-82522-4 FAX 0251-82522-8
EMAIL info@tip-architekten.de