

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- ↔ Hauptfirstrichtung - gilt nur für Dachformen mit First
 - 40°-50° Dachneigung - Für Nebenfirste und Gauben sind auch andere Dachneigungen zulässig.
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - ZD Zeltdach

Fassaden
 Als Fassadenmaterialien sind nur rote oder anthrazitfarbene Vormauerziegel, weißer oder hellgrauer Putz oder glattflächige Holzverschalung (Holzhaus) zulässig. Massive Rundholzstämmen sind als sichtbares, konstruktives Fassadenmaterial unzulässig, ebenso Fassadenüberstände, die mehr als 15 cm über die eigentliche Fassadenfläche hinausragen. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10% der Gesamtfassade) sind auch anderweitige Materialien zulässig.

Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind aus demselben Material und in derselben Farbe zu errichten.

Dächer
 Die zulässige Dachform und -neigung ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
 Für Gebäudeteile, die sowohl untergeordnet (<50% der Gebäudegrundfläche), als auch rückwärtig (der Straßenseite abgewandt) angeordnet sind, ist auch das Flachdach (DN 0°-5°) zulässig.
 Für Dachaufbauten und Nebenfirste sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
 Für Nebengebäude (wie Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind auch abweichende Dachformen- und -neigungen zulässig.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 1/2 der Gesamtlänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,50m vom Organg entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgauben an der Dachfläche muss mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.
 Bei Dächern mit einer Dachneigung < 35° sind Dachgauben unzulässig.

Als Dacheindeckung ist nur eine rote, braune oder anthrazit bis schwarze Pfanneneindeckung zulässig.
 Für untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Materialien zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

Glasierete und engobierte Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

Dachneigung, Dacheindeckung, Farbe des Daches und Traufhöhe müssen bei den Gebäudeeinheiten eines Doppelhauses bzw. Reihenhauses gleich sein.

Vorgarten / Einfriedigung
 Zwischen der vorderen Gebäudeseite und der öffentlichen Verkehrsfläche-Erschließungsseite, 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 mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Zäune sind nur hinter der Abpfanzung in Höhe der Abpfanzung zulässig. Bei Eck- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße bzw. zu den das Gebiet querenden Fuß- und Radwegen orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedigungen aus Heckenpflanzung bis zu 2,00 m zugelassen. Zäune sind auch hier nur hinter der Abpfanzung maximal in der Höhe der Abpfanzung zulässig.

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

- gem. § 51a) LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
 - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise

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

Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:
 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 Stadt Lüdinhhausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/591-0) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

Hinweis des Kampfmittelräumdienstes:
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

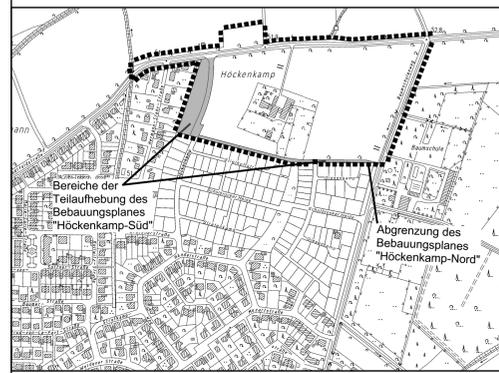
Aufstellungsverfahren

- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Hierauf ist durch Bekanntmachung vom hingewiesen worden.
 Lüdinhhausen, den
- Bürgermeister
- Der Rat der Stadt Lüdinhhausen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 Lüdinhhausen, den
- Bürgermeister Schriftführer(in)
- Der Beschluss des Rates der Stadt Lüdinhhausen über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Lüdinhhausen, den
- Bürgermeister
- Der Rat der Stadt Lüdinhhausen hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Lüdinhhausen, den
- Bürgermeister Schriftführer(in)
- Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Lüdinhhausen, den
- Bürgermeister Schriftführer(in)
- Der Rat der Stadt Lüdinhhausen hat am diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.
 Lüdinhhausen, den
- Bürgermeister Schriftführer(in)
- Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters:), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung
 Coesfeld, den
- Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Lüdinhhausen, den
- Bürgermeister
- Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am durchgeführt.
 Lüdinhhausen, den
- Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlage

- §§ 7 und 41 der 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 09.11.1999 (GV.NW. S. 590) - SGV. NW S. 2023
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeilenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- §§ 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 79)
- § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256 / SGV. NW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.06 (GV. NRW. S. 615)
- § 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 100 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV. NRW S. 708)

Übersichtsplan 1 :5.000
 Vermessungs- und Katasteramt Coesfeld: DGK 5 (338)



Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

WA allgemeines Wohngebiet
 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nur 2 Wohnungen je Gebäudeinheit (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhauseinheit) zulässig.
 Im Quartier WA15 sind nach Aufgabe der Kindergarten-nutzung bis zu 8 Wohnungen zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO

- II Zahl der Vollgeschosse -zwingend-
- II Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
- 0,4 Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß in Meter ü.NHN- (Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand)
 I-geschossige Flachdachgebäudeteile dürfen die Mindesttraufhöhe unterschreiten.
 Für Dachaufbauten (Gauben) und Nebenfirste (Zwerchgiebel) mit weniger als 50% der Gebäudeseite ist eine Traufhöhe von bis zu 58,50m ü.NHN zulässig.
- TH max. maximale Traufhöhe in Meter ü.NHN (Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand)
- H max. maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter ü.NHN
- FH max. maximale Firsthöhe in Meter ü.NHN

III Bauweise, Baulinie, Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise - zulässig sind nur Einzelhäuser mit Abstandsflächen nur an einer Grundstückseite (sogenannte halboffene Bauweise). Die dargestellte Systematik der Grenzbebauung von Gebäuden und Garagenzuordnung ist zwingend. (Hinweis: Dachüberstände über die Grundstücksgrenzen hinweg sind unzulässig; gem. § 31 (4) BauONW sind Öffnungen (Fenster und Türen) in Gebäudeabschlusswänden (Wände auf der Grundstücksgrenze) unzulässig.)
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

IV Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Abfall - Altglascontainer
- Elektrizität

V Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 BauNVO

Umgrenzung von Flächen, in denen Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Angrenzend an die öffentliche Grünanlage, die Stadt-feldstraße, den Baumschulenweg, die Fuß- und Radwege sind sie allerdings nur bis zu einer Länge von 7,5 m zulässig.

VI Grünanlagen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Parkanlage
- Spielplatz

VII Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -hier Fuß- und Radweg-
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VIII Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft
- RRB Regenrückhaltebecken

IX Fläche für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft

X Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
- Zufahrten, Stellplätze und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig hergestellt werden.

XI Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lüdinhhausen zu belastende Fläche

XII Pflanzgebote, Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind mindestens 20 großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

XIII Ausgleichsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135c BauGB

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch ökologische Aufwertung der Flächen nördlich und südlich der Hofanlage Grube (Gemarkung Seppenrade, Flur 51, Flurstücke 172) ausgeglichen und den durch den Bebauungsplan neu zulässigen Nutzungen/Eingriffen zugeordnet.

Sonstige Planzeichen

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

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

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- Bestandshöhen der Kanalsohle der vorhanden Kanalisation des Baugebietes Höckenkamp-Süd
- mögliche Grundstücksgrenze
- möglicher Gebäudestandort Kindergarten
- Gebäudestandortssystematik in der abweichenden Bauweise
- mögliche Anordnung von Stellplätzen
- möglicher Verlauf Fuß- und Radweg
- möglicher Standort eines Baumes

Stadt Lüdinhhausen

Bebauungsplan "Höckenkamp-Nord"

gleichzeitig Teilauhebung des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Süd"

Entwurfsbearbeitung:
 Planungsbüro der Stadt Lüdinhhausen
 Borg 2
 59348 Lüdinhhausen
 Tel.: 02591 - 926 - 0
 Fax: 02591 - 926 - 260
 Planung@stad-luedinhhausen.de

Stand: Oktober 2015 Entwurf
 erstellt: Wa. / BI

Größe i.O.: 110 x 75 cm
 Maßstab i.O.: 1 : 1 000

NORDEN