Anlage 2

Festsetzungen

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

WA allgemeines Wohngebiet
Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
Gem. § 9 (1) Nr. 6 sind in den Quartieren WA 1,3 – 9 nur 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit (je Einzelgebäude, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe) zulässig.

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

II Zahl der Vollgeschosse –als Höchstgrenze–

(0,3) Grundflächenzahl

TH max. maximale Traufhöhe – gemessen von der zugeordneten Erschließungsanlage nach Endausbau bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand. Maßgebende Bezugshöhe ist die Höhe, die sich für das Baugrundstück aus dem Ausbauplan für die Erschließungsstraße ergibt. (Hinweis: Über diese Höhe erteilt das Tiefbauamt der Stadt Lüdinghausen Auskunft).

FH max. maximale Firsthöhe – gemessen von der zugeordneten Erschließungsanlage nach Endausbau. (Hinweis: Über diese Höhe erteilt das Tiefbauamt der Stadt Lüdinghausen Auskunft)

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

o offene Bauweise

△ nur Hausgruppen zulässig

△ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Baulinie

IV Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 10 BauGB, § 14 BauNVO

1. Die mit der ▭ – Umgrenzung gekennzeichneten Bereiche sind von jeglicher (auch ebenerdiger) Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
2. 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,soweit sie als ⋮⋮⋮⋮Bereich gekennzeichnet.
3. Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Größere Stellplatzanlagen (mehr als 3 Stellplätze) müssen mit Heckenpflanzen eingefasst werden. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.
4. 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.

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

öffentliche Grünfläche – Parkanlage –

öffentliche Grünfläche – Lärmschutzwall –

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

1. Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
2. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig hergestellt werden. Es ist sicherzustellen, dass kein Wasser auf öffentliche Flächen abgeleitet wird.

IX Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Straßenverkehrslärm

LSW Lärmschutzanlage, Höhe = 4m (Bestand: 3m Wall)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulicher Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Lärmpegelbereiche erforderlich.

Lärm-pegel-bereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
	erforderliches Schalldammmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (in dB)	
I	30	–
II	30	30
III	35	30

Fenster zu Schlafräumen der ersten Baureihe sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Ostfassaden zu realisieren.

Sportlärm
In dem zwischen der ▮▮▮-Linie und der Kastanienallee gelegenen Bereich ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass der von der Sportanlage verursachte Lärm bspw. durch Verlagerung oder andere Maßnahmen behoben wurde.
In dem zwischen der ▮▮▮-Linie und der Kastanienallee gelegenen Bereich ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass der von der Tennisanlage verursachte Lärm bspw. durch aktiven Lärmschutz oder andere Maßnahmen behoben wurde.

Gewerbelärm
An den zu dem Gewerbebetrieb zugewandten, mit dem Planzeichen ▬▬▬ gekennzeichneten Gebäudeseiten (Norden/Osten) dürfen keine Fenster zu Schlafräumen untergebracht werden. Die Grundrissgestaltung ist entsprechend auszurichten.

Ergänzung laut Ratsbeschluss vom 22.06.2006:
Die mit ⋮⋮⋮⋮⋮⋮ gekennzeichneten Baugrundstücke dürfen erst nach Errichtung der Erschließung der nördlich angrenzenden Gebäudezeile bebaut werden.

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

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Fläche ist gem. der Pflanzliste 2 unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen.

⊙ Bäume – zu erhalten -

XI Festsetzung gem. § 9 (1a) BauGB

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch
a) den Bau von Erschließungsanlagen
b) die nach dem Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen auf den Baugrundstücken
wird auf der von der Stadt Lüdinghausen bereitgestellten Fläche (Gemarkung Lüdinghausen-Kirchspiel, Flur 39 Flurstück 215 und 607 teilw., Flur 10, Flurstück 76 und99 teilw. und Flur 27, Flurstück 81) durchgeführt, und den durch den Bebauungsplan neu zulässigen Nutzungen/Eingriffen gegenüber.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

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

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

möglicher Gebäudestandort

mögliche Grundstücksgrenze

vorhandenen Baumstandorte

Örtliche Bauvorschriften
gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9(4) BauGB

35°-48° Dachneigung

Hauptfirstrichtung

SD Satteldach

ZD Zeltdach

PD Pultdach

Für alle Dachformen gilt, dass für untergeordnete Gebäudeteile (mit nicht mehr als 6,00 m Tiefe), Nebenanlagen und Garagen auch Flach- oder Pultdächer zulässig sind.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 1/3 der Gesamtlänge der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Pultdächern sind sie unzulässig.

Als Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazit bis schwarze Tondachziegel entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: rot: RAL 20-01,20-02, 30-00, 30-02, 30,-03, 30-09, 30-11, 30-13, 30-16, 30-20, 80-12, anthrazit bis schwarz: RAL 70-16, 70-21, 70-24, 70-26, 90-11, 90-17. Die Errichtung von Solaranlagen rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dacheindeckung.

Glasierte Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

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

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. (Hinweis: Über diese Höhe erteilt das Tiefbauamt der Stadt Lüdinghausen Auskunft) Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der der Verkehrsfläche zugeordnete Gebäudeteil.

Als Fassadenmaterialien sind nur Klinker und Putz zulässig. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10% der Gesamtfassade) sind auch anderweitige Materialien zulässig. Für die Quartiere WA 3 und WA 4 werden keine Materialvorgaben gemacht.
Andere Fassadenmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einheitlich für eine gesamte straßenseitige Zeile eines Quartiers vorgesehen sind. Hierbei ist sicherzustellen, das keine fremdkörperartige Erscheinung entsteht.

Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind aus dem selben Material und in der selben Farbe zu errichten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedigungen mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, jedoch nicht in ▪▪▪▪▪▪▪▪▪Bereichen (Freihaltebereich). Hier sind Einfriedigungen nur mit Kantensteinen zulässig. Für Grundstücke, die an mehr als einer Seite an Straßenflächen grenzen, sind Hecken auch zu einer Straßenseite hin bis zu 2,00 m zulässig. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers
gem. § 51a) LWG i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:
Da das Plangebiet künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen kann, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Form und Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzumfang und –qualität:
2 x verpflanzt Sträucher, Höhe 80-100 cm – 3-4 Pflanzen pro lfdm Hecke

Pflanzliste 2 - Wallbepflanzung

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzumfang und –qualität:
2 x verpflanzt Sträucher, Höhe 80-100 cm – 1 Pflanze je qm Wall

~~Aufstellungsverfahren~~

~~Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 ...08.05... bis ...08.09.05... stattgefunden. Hierauf ist durch ...15.08.05... hingewiesen worden.~~
~~Lüdinghausen, den ...23.08.06...~~

~~Bürgermeister~~

~~Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ...10.05.05... die Aufs~~ ~~tellung des Bebauungsplanes~~
~~gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.~~
~~Lüdinghausen, den ...23.06.06...~~

~~Bürgermeister~~ ~~Schriftführer(in)~~

~~Der Beschluss des Rates der Stadt Lüdinghausen über die Aufs~~ ~~ung des Bebauungsplanes ist~~
~~gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ...30.09.05... ortsüblich bekannt ge~~ ~~acht worden.~~
~~Lüdinghausen, den ...23.06.06...~~

~~Bürgermeister~~

~~Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ...27.09.05... die öffen~~ ~~tliche Auslegung des Bebauungs~~
~~planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Ab~~ ~~s. 2 BauGB beschlossen.~~
~~Lüdinghausen, den ...23.06.06...~~

~~Bürgermeister~~ ~~Schriftführer(in)~~

~~Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltberich~~ ~~hat nach ortsüblicher~~
~~Bekanntmachung am ...30.09.05... in der Zeit vom ...10.10.05... bis ...10.11.05... zu~~
~~jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt~~ ~~en.~~
~~Lüdinghausen, den ...23.06.06...~~

~~Bürgermeister~~

~~Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ...22.06.06... diesen Bebauungsplan nach Prüf~~ ~~ung der~~
~~vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und sie Begründung und der~~
~~Umweltbericht beschlossen.~~
~~Lüdinghausen, den ...23.06.06...~~

~~Bürgermeister~~ ~~Schriftführer(in)~~

~~Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stan~~ ~~d des~~
~~Liegenschaftskatasters ...19.11.03...), mit Ausnahme des darin enthaltenen~~
~~Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung.~~
~~Hamm, den ...10.08.06...~~

~~Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.~~
~~Lüdinghausen, den ...23.06.06...~~

~~Bürgermeister~~

~~Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am ...26.06.06... durchgeführt.~~
~~Lüdinghausen, den ...27.06.06...~~

~~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. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW. S. 590) - SGV. NW S. 2023

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), in Kraft am 01.05.93

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 1G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

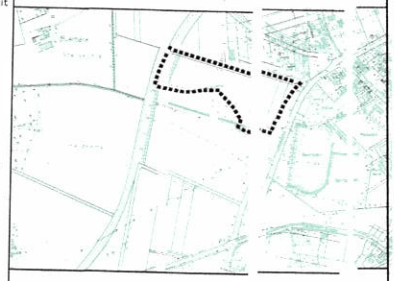
§§ 18 - 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

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 791

§ 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), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NW S. 439 / SGV. NW S. 2129)

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (LWG) 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)



Stadt Lüdinghausen

Bebauungsplan "Kastanienallee-Nordwest"

mit Eintragung aller Änderungen

Stand:	30.07.2012
erstellt:	Wis / Bl
Größe i.O.:	110 x 76 cm
Maßstab i.O.:	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Entwurfsbearbeitung: Planungsgemeinschaft Stadt Lüdinghausen, Berg 2, 59348 Lüdinghausen, Tel.: 02591 - 26 0, Fax: 02591 - 26 260, planungsgemeinschaft-luedinghausen.de