



## Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hellmann am Markt" ersetzen in dessen Geltungsbereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Langenbrückenstraße-West". Die Regelungen der für die gesamte Altstadt geltenden Gestaltungssatzung haben auch für den Geltungsbereich des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes "Hellmann am Markt" Wirkung. Sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

**MK** Kerngebiet § 7 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**MK 1** Bezeichnung der Teilbereiche; siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

### Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 23 BauNVO

**I - II** Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß; siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

**1,0** Grundflächenzahl (GRZ)

**3,0** Geschoßflächenzahl (GFZ)

**BZP** Bezugspunkt (BZP) für die Höhenfestsetzungen 52,23 m üNHN. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt - vorhandener Kanaldeckel in der Burgstraße.

(Anmerkung: Die Höhe des Bezugspunktes liegt ca. 0,8 m niedriger als die Fläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes); siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

### Bauweise, Baulinie, Baugrenze

gem. § 9 (1) Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

**a** abweichende Bauweise; siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

**Baulinie**

**Baugrenze**

**Bereiche mit Unterschreitung von Abstandsfächern gemäß den textlichen Festsetzungen 3.2**

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB und des Vorhaben- und Erschließungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

**GF** Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück 912 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 (6) BauGB

**vorhandene Flurstücksgrenzen**

**350** vorhandene Flurstücksnummern

**19** Hausnummern - Bestand

**Hauptgebäude - Bestand**

**Nebengebäude - Bestand**

**Gebäude - geplanter Neubau**

### Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 1. Kerngebiet

1.1 Innerhalb des Kerngebietes sind die folgenden, gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sonst allgemeinlizenzierten Nutzungen BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß Nr. 2

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß Nr. 5

1.2 Oberhalb des Erdgeschosses sind innerhalb des Kerngebietes gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO auch sonstige Wohnungen zulässig.

1.3 Innerhalb des Kerngebietes sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) unzulässig.

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

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2. **Zulässigkeit von Vollgeschossen und Höhe der baulichen Anlagen**  
2.1 Im Plangebiet zulässige baulichen Anlagen sind entsprechend ihren jeweils zulässigen Vollgeschossen, Höhen und örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hellmann am Markt" ersetzt.

2.2 Der Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Das Plangebiet ist wie folgt untergliedert:

Im Bereich **MK 1** zulässig: FD (auch als Gründach), SD, jew. II-III-geschossig

- zulässige Gebäudehöhe als FD / Traufhöhe als SD, wenn II-geschossig :

- von 7,75 m bis 8,25 m über BZP (59,98 m bis 60,48 m üNHN)

- zulässige Gebäudehöhe als FD / Traufhöhe als SD, wenn III-geschossig :

- von 10,65 m bis 11,25 m über BZP (62,88 m bis 63,38 m üNHN)

- zulässige Firsthöhe als SD, wenn I-geschossig:

- von 7,50 m bis 8,00 m über BZP (59,73 m bis 60,23 m üNHN)

- zulässige Gebäude als FD, wenn II-geschossig:

- von 7,75 m bis 8,25 m über BZP (59,98 m bis 60,48 m üNHN)

Für die dargestellten FD-Gäbenen können abweichende Höhen zugelassen werden.

**BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**

gem. § 9 (1) Nr. 2 u. 2a BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO

#### 3. Bauweise

3.1 Innerhalb des Kerngebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte abweichende Bauweise lässt zu, dass im Erdgeschoss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bis auf die jeweilige Baugrenze gebaut werden darf bzw. dort, wo eine Baulinie festgesetzt ist, bis auf diese gebaut werden muss.

Ab dem 1. Obergeschoss kann auch gegenüber den Baulinien unter Beachtung der Höhenfestsetzungen und der Festsetzungen gemäß 3.2 abweichen werden.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass entsprechend den Höhenfestsetzungen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfächern wie folgt zulässig sind:

3.2.1 Die aufgrund der Höhenfestsetzungen gegenüber der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Vorhabens zurückspringenden Gebäudeteile sind bei Einhaltung einer Mindestabstandsfäche von 3,00 m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze zulässig.

3.2.2 In den in der Planzeichnung mit Magenta-Schrägrutze gekennzeichneten Bereichen kann dieser Mindestabstand aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden.

### Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (6) BauGB

**FD** Flachdach

**SD** Satteldach

**40° - 50°** zulässige Dachneigung für Gebäudeteile mit Satteldach

**Fassaden** Als Fassadenmaterialien sind nur rote Vormauerziegel zulässig. Die Gestaltung von Fenstern, Türen und fassadengestaltenden Elementen (Materialien, Farben) regelt der Durchführungsvertrag im Einklang mit der Gestaltungssatzung Altstadt. Geringfügige Abweichungen von den aufgezeigten Fassaden können zugelassen werden.

**Dächer** Als Dacheindeckung ist nur eine rote oder braune Pfanneneindeckung zulässig. Bei untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Materialien zulässig.

Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solaranwendung) - können - soweit nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar - als Abweichung zugelassen werden.

Glasierte und engobierte Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

### Hinweise

#### Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:

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

#### Hinweis des Amtes für Bodendenkmalfpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschaffensweise) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalfpflege, Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzugeben (§§ 15 und 16 DSchG).

#### Hinweis zu Kampfmitteln

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteldienst zu verständigen. Bei Ramm-/Bohrarbeiten ist die Technische Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr anzuwenden.

### Rechtsgrundlagen

§§ 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. 203

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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeileverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I. S. 58)

§ 86 Baupraktik 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)

## Aufstellungsverfahren

<p>Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach Maßgabe der §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 13a (2) und (3) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Lüdinghausen, den ..... (Siegel)</p> <p>Bürgermeister ..... Schriftführer(in) .....</p> <p>Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 13a (3) BauGB vom ..... bis zum ..... offenlegen.</p> <p>Lüdinghausen, den ..... (Siegel)</p> <p>Bürgermeister ..... Schriftführer(in) .....</p> <p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONV durch den Rat der Stadt Lüdinghausen am ..... als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Lüdinghausen, den ..... (Siegel)</p> <p>Bürgermeister ..... Schriftführer(in) .....</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Lüdinghausen, den ..... (Siegel)</p> <p>Bürgermeister ..... (Siegel)</p> <p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Stadt Lüdinghausen am ..... in Kraft getreten. Seit dieser Zeit liegt die Bebauungsplan mit Begründung zu jedermann's Einsicht aus.</p> <p>Lüdinghausen, den ..... (Siegel)</p> <p>Bürgermeister ..... (Siegel)</p>	
<p><b>STADT LÜDINGHAUSEN</b></p> <p><b>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b></p> <p><b>"HELLMANN AM MARKT"</b></p> <p><b>Übersichtsplan 1 : 5.000</b></p> <p>Stand: 18.04.2016</p> <p>24.04.2016a</p> <p>10.06.2016b</p> <p>25.06.2016c</p> <p>14.07.2016d</p> <p>18.07.2016e</p> <p>Bearbeitung: MvW</p> <p>Entwurfserbauer: ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG&lt;/p</p>	