

Festsetzungen

(Inhalte der Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereiches sind farblich gedämpft wiedergegeben)

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

MU Urbanes Gebiet
Die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen durch Vergnügungsstätten, Bordelle und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

GE* Gewerbegebiet - mit Einschränkung
- Unzulässig sind Betriebe und Betriebsteile der Abstandsliste I-VII der Abstandsliste 2007. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Ausnahmsweise können Änderungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Betrieben der Abstandsliste VII der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass durch Atypik bzw. besondere Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
(Die Abstandsliste 2007 ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigelegt)
- Jegliche Einzelhandelsnutzung ist unzulässig.
- Die gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung durch Tankstellen ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten und Bordelle ist grundsätzlich unzulässig.

- GE Gewerbegebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet

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

- II Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
- II-III Zahl der Vollgeschosse -als Mindest- und Höchstgrenze-
- 0,6 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschößflächenzahl
- H max. maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter ü.NHN
Ausnahmsweise kann die maximal zulässige Höhe für technische Anlagen, Silos, Masten o.ä. überschritten werden, soweit keine erdrückende Wirkung auf die Nachbarschaft entsteht.
- TH max. maximale Traufhöhe in Meter ü.NHN
(Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand)
Für Dachgauben und Nebenfirste und Zwerchgiebel sind abweichende Traufhöhen zulässig.
- FH max. maximale Firsthöhe in Meter ü.NHN

Für untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Aufzugsanlagen, Schornsteine) können abweichende Höhen zugelassen werden, soweit der Gesamtcharakter des Hauses nicht beeinträchtigt wird und keine erdrückende Wirkung auf die Nachbargebäude entsteht.

III Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise - die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf mehr als 50 m betragen.
- g geschlossene Bauweise
- ☁ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- ☁ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

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

- Umgrenzung von Flächen, in denen Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St - Stellplätze GSt - Gemeinschaftsstellplätze
Ga - Garagen GGa - Gemeinschaftsgaragen

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- F/R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-hier Fuß- und Radweg-

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

- mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

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

- Parkanlage
- Spielplatz

XII Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schraffenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{w,ges} des Außenbauteils sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erforderliches Schalldämmmaß R _{w,ges} des Außenbauteils (in dB)	Büro- und ähnliche Räume und ähnliches erforderliches Schalldämmmaß R _{w,ges} des Außenbauteils (in dB)
I	30	-
III	30	30
III	35	30

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Straßenseite ausgerichtet sind - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

- Fläche zum Anpflanzen von heimischen, bodenständigen Bäumen und Sträuchern
Innerhalb dieser Fläche sind intensiv begrünte Einfriedigungen bzw. -falls erforderlich- eine intensiv begrünte Lärmschutzwand zulässig.

Sonstige Planzeichen

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

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 312 vorhandene Flurstücksnummer
- ☉ Kanaldeckel
mit Höhenangabe in Meter über Normal Höhe Null
- ☉ Geländehöhe in Meter über Normal Höhe Null

Kennzeichnung

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Altlastenkataster)
- Soweit sich bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 10, Flurstück 808, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde durch den Bauherren zu benachrichtigen.

- Eine Wohnbebauung auf dem Grundstück, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 10, Flurstück 360 ist erst zulässig, wenn eine entsprechende Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich einer unbedenklichen Nutzung nachgewiesen ist.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

40°-50° Dachneigung - Für untergeordnete Gebäudeteile, Gauben bzw. Neben-/Zwerchgiebel mit bis zu 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge können als Ausnahme auch anderweitige Dachneigungen zugelassen werden. Nebengebäude (Garagen o.ä.) brauchen die festgesetzte Dachneigung nicht einzuhalten.

- SD Satteldach
- WD Walmdach

Für untergeordnete Gebäudeteile (Gauben, Nebenfirste und Vorbauten) bzw. an der rückwärtigen der straßenabgewandte Gebäudeseite können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, soweit sie das Straßenbild nicht negativ prägen.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 2/3 der Gesamtlänge der zugehörigen Grundfassadenbreite nicht überschreiten.

Dachgauben müssen mindestens 1,50m Abstand zum Ortsgang haben. Der obere Gaubenansatz muss einen lotrechten Abstand von mind. 1,00m zum Dachfirst haben.

Als Dacheindeckung ist nur eine rote oder anthrazit bis schwarze Pfannen- oder Ziegelddeckung zulässig. Für deutlich untergeordnete Gebäudeteile sind auch abweichende Materialein zulässig.

Glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

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

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

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

- 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, soweit die Möglichkeit nachgewiesen werden kann, zu versickern oder zu verrieseln. Andernfalls ist es in die Kanalisation einzuleiten.

Hinweise

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

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Artenschutz
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Gehölzfällungen/ -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01.10. - 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme ist möglich, sofern eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann.

Ermächtigungsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzielenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV.NRW. 2016 S. 1162), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den

..... Ausschussvorsitzender Schriftführer(in)

Der Bebauungsplanänderungsentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Lüdinghausen, den

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den

..... Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Beschluss des Rates der Stadt Lüdinghausen über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB hat am ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 beschlossen.
Lüdinghausen, den

..... Bürgermeister Schriftführer(in)

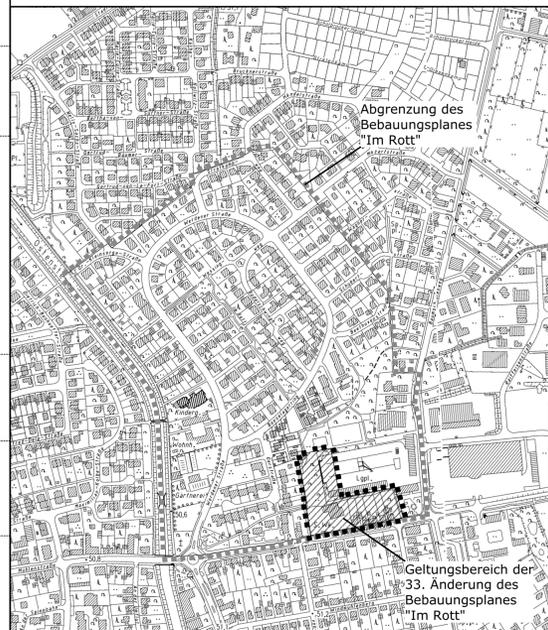
Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den

..... Bürgermeister

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

..... Bürgermeister

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



Stadt Lüdinghausen



Bebauungsplan "Im Rott"

hier: 33. Änderung

Entwurfsbearbeitung:
Planungsamt der Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59348 Lüdinghausen
Tel.: 02591 - 926 - 0
Fax: 02591 - 926 - 260
planung@stad-luedinghausen.de

Stand: März 2018 Entwurf
erstellt: Wa. / BI
Größe i.O.: 71 x 95 cm
Maßstab i.O.: 1: 1 000

