



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- $\frac{E}{1 WE}$ Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
- $\frac{DHH}{2 WE}$ Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- $\frac{E}{1 WE}$ Nur Einzelhäuser zulässig
- $\frac{ED}{2 WE}$ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- WD Walmdach und Zelt Dach
- MD Mansarddach
- Bereiche mit Verdacht auf Kampfmittel

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 21 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 66 Flurstücksnummer
- 1 Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- o 50.24 Vorhandene Kanaldeckhöhen in m. ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 3.1 Je Einzelhaus sind innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Flächen maximal 3 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
 - 3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Flächen maximal 1 Wohneinheit zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 89 BauO NRW

- 1. FASSADEN**
Als Fassadenmaterialien sind nur rotes bis rotbraunes oder anthrazitfarbenes Sicht-Verblendmauerwerk sowie weiße oder hellgraue Putzfassaden (RAL- Farben 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001-9003; 9010, 9016 und 9018) zulässig. Anderweitige Fassadenmaterialien und Farben sind für max. 1/4 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind aus demselben Material und in derselben Farbe zu errichten.
- 2. DÄCHER**
Die zulässige Dachform ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Im WA 2 sind für Gebäudeteile, die sowohl untergeordnet (<50% der Gebäudegrundfläche), als auch rückwärtig (der Straßenseite abgewandt) angeordnet sind, ist auch das Flachdach zulässig. Von der Regelung zur Dachform sind Dachgauben sowie Nebengebäude (wie Garagen, Carports, Schuppen etc.) ausgenommen.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen insgesamt 1/2 der Gesamtlänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,50m vom Ortsgang entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgauben an der Dachfläche muss mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Für geneigte Dächer ab 25° sind Pfanneneindeckung in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit bis Schwarze zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur matte (nicht glänzende) Materialien zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

Bei Doppel- und Reihenhäuser ist die gleiche Dachneigung, -eindeckung und -farbe zu verwenden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: _____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung,
den _____

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lüdinghausen, den _____

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Lüdinghausen, den _____

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Lüdinghausen, den _____

Bürgermeister

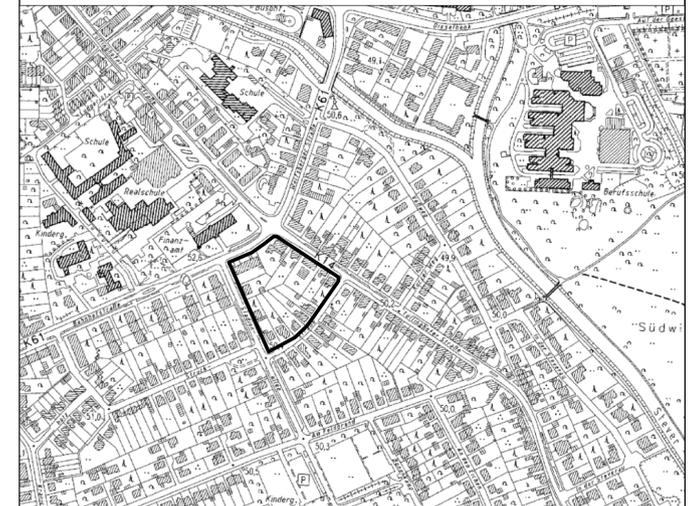
Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den _____

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Lüdinghausen, den _____

Bürgermeister

Übersichtsplan 1 :5.000
© Geobasis NRW (2018); DGK 5



HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Verdachtsfläche auf Kampfmittelbeeinflussung ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine Sondierung durchzuführen.
- 3. ARTENSCHUTZ**
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig. Sollten Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden stattfinden, sind im Rahmen der Bauantragstellung oder des Abrissantrags Aussagen zur Berücksichtigung des Artenschutzes zu treffen.
- 4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW. S. 559), 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.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV NRW. S. 934), 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.

Stadt Lüdinghausen



Bebauungsplan

"Tüllinghofer Straße / Bahnhofstraße"

Stand: 18.03.2019

erstellt: Vi / Bo

Größe i.O.: 73 x 60 cm

Maßstab i.O.: 1 : 1.000



Entwurfsbearbeitung:
WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dampfer Straße 15 - D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9460-0 - Fax 6098
info@wolterspartner.de

