

Gemarkung Seppenrade  
Flur 39

## 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 und 3

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

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

Nur Einzelhäuser zulässig  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurstücksgrenze  
123 Flurstücksnummer  
 Gebäude mit Hausnummer  
(88,45) Geländehöhen in m ü. NHN  
 90,13 Kanaldeckelhöhen

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

SD Satteldach  
35 - 55 ° Dachneigung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)  
Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in m über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe kann ausnahmsweise für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers um bis zu 0,75 m zugelassen werden.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)  
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

## GESTALTUNGSSATZUNG

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes sowie graues Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**  
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig. Diese gelten nicht für Dächer von Garagen, Carports, Nebenanlagen, Gärten und Nebenrste. Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung kann ausnahmsweise für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers zugelassen werden.
- DACHEINDECKUNG**  
Die Dächer sind mit nicht glänzenden roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind für ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) zulässig.

## HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL -Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- KAMPFMITTEL**  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbung auf 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.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Lüdinghausen im Fachbereich 3: Planen und Bauen, Borg 2, 59348 Lüdinghausen eingesehen werden.
- BERGBAU**  
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.
- AUSGLEICHSMASNAHMEN**  
Der mit der Umsetzung des Bebauungsplan zu erwartende ökologische Eingriff in Natur und Landschaft ist über ein anerkanntes Ökokonto auszugleichen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann stadiell nach Grundstückszuschnitten erfolgen; spätestens aber mit Beginn der eingriffrelevanten Einzelmaßnahme.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: \_\_\_\_\_.  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
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.

Bürgermeister \_\_\_\_\_

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

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.

Bürgermeister \_\_\_\_\_

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 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).

**Planzeichenverordnung 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 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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.

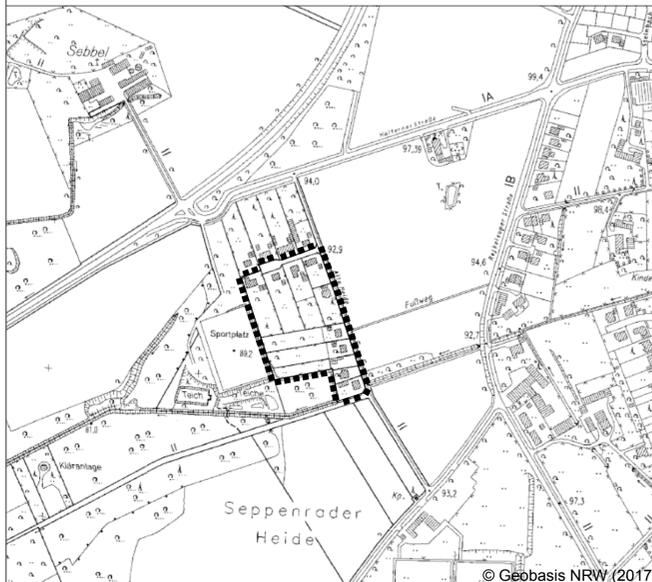
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

**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

### „ALTE-HEIDE-WEST“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	04.12.2018	
PL <sup>GR</sup>	50 x 90	
BEARB.	Bo./Vi.	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ PLANBEARBEITUNG \_\_\_\_\_  
**WOLTERS PARTNER**  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Danper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088  
 info@wolterspartner.de