

Variante 2

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

SD	Satteldach
PD	Pultdach
WD	Walmdach
MD	Mansarddach
FD	Flachdach

Für Nebengebäude (wie Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind auch abweichende Dachformen zulässig. Das selbe gilt für Dachgauben und Neben-/Zwerggiebel.

Dachgauben und Neben-/Zwerggiebel dürfen insgesamt 1/2 der Gesamtlänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit weniger als 35° Dachneigung oder mit Pultdächern sind sie unzulässig. Dachgauben und Neben-/Zwerggiebel müssen mindestens 1,50m vom Ortsgang entfernt sein. der obere Ansatz der Dachgauben an der Dachfläche muss mindestens 1,00m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° und mehr ist nur eine rote, braune oder anthrazit bis schwarze Pfanneneindeckung zulässig. Abweichend hierzu sind auch ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Dachbegrünung, Glasdächer, Solaranlagen) zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur matte (nicht glänzende) Materialien zulässig.

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

Als Fassadenmaterialien sind nur rot bis rotbraune oder anthrazit farbige Vormauerziegel zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile (weniger als 1/4 der jeweiligen Außenwandfläche) sind ausnahmsweise anderweitige Materialien zulässig.

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

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

gem. § 51a) LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 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 in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise

Hinweis zum Verkehrslärm:

Bei baulichen Änderungen der straßenbegleitenden Gebäude ist die Einhaltung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes für Aufenthaltsräume, insbesondere an straßenseitigen Fassaden nachzuweisen.

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:

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

Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege. Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§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 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeilenverordnung 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 03.08.2018 (GV.NRW. 2018 S. 411), 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.

Wasserhaushaltsgesetzes (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)

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: ..28.09.2018...), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung.
Coesfeld, den

Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Festsetzungen

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

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. Im WA ¹ sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 6 Wohnungen je Einzelgebäude, 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte und eine Wohnung je Reihenhausscheibe zulässig. Im WA ² sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA ³ sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte und eine Wohnung je Reihenhausscheibe zulässig.
-----------	---

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-
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
H max.	maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter ü.NHN
TH max.	maximale Traufhöhe in Meter ü.NHN - gemessen von der zugeordneten Erschließungsanlage bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand (niedrigster Punkt des Hauptdaches). Für Dachgauben und Neben-/Zwerggiebel mit weniger als 50% der Gebäudeseite ist eine Traufhöhe von bis zu 68,00m ü.NHN zulässig.
FH max.	maximale Firsthöhe in Meter ü.NHN - gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage.

III Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

o	offene Bauweise
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze

IV Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

- 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.
- 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
■	Verkehrsflächen

VI Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
- Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig hergestellt werden.

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

—	mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
---	---

Sonstige Planzeichen

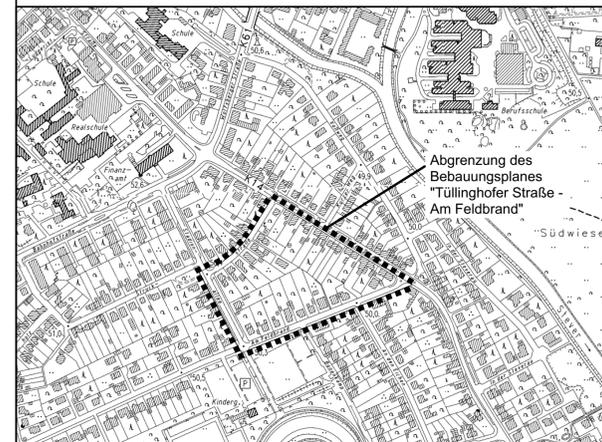
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes gem. § 9 (7) BauGB
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 (6) BauGB

—	vorhandene Flurstücksgrenze
312	vorhandene Flurstücksnummer
---	mögliche Grundstücksgrenze
□	möglicher Gebäudestandort
■	Straßenbegleitgrün
■	Parkstreifen
---	Fußweg

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



Stadt Lüdinghausen



Bebauungsplan "Tüllinghofer Straße - Am Feldbrand"

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

Stand: Juni 2019 Entwurf

erstellt: Wa. / BI

Größe i.O.: 80 x 69 cm

Maßstab i.O.: 1 : 1 000

