



Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung 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 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Im WA sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB 4 Wohnungen je Gebäudeeinheit (je Einzelgebäude, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe) zulässig.
Im WA²⁻⁵ sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit (je Einzelgebäude, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe) zulässig.

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

- II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze -
- 0,4** Grundflächenzahl
- TH max.** maximale Traufhöhen - gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Aussenseite der traufseitigen Aussenwand.
Für Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel dürfen die Traufhöhen überschreiten. Zum First ist mind. 1m Abstand (senkrecht gemessen) einzuhalten.
- FH max.** maximale Firsthöhe

Maßgeblicher Höhenbezugspunkt der Gebäude ist der interpolierte Wert der Ausbauhöhe Straßenachse mittig vor der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken bezieht er sich auf jene Straße, von der aus der Haupteingang erfolgt. Sollten bei einem Eckgrundstück mehrere Eingänge vorgesehen sein, so werden beide Straßenzüge herangezogen.

Die Grundstückshöhen an den Nachbargrenzen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze (und ihrer Verlängerung) an die in der Planzeichnung eingetragene Ausbauhöhe Straßenachse (interpoliert) anzupassen.

III Bauweise, Baulinie, Baugrenze
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- Baugrenze

IV Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 10 BauGB, § 14 BauNVO

- Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie.
- Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Größere Stellplatzanlagen (mehr als 3 Stellplätze) müssen mit Heckenpflanzen eingefasst werden. Die Pflanzenarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis 30 m³ zulässig. Im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche

VI Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
- öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwall -

VII 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 sind wasserdurchlässig herzustellen.

IX Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Strassenverkehrslärm

■ Lärmschutzwall mit NHH der Oberkante des Walles

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr 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 gekennzeichnet.

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) in Meter über Geländeoberkante (GOK)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70

Für alle zum Schlafen genutzten Räume, sofern die Fassade zur Lärmquelle (Straße B58) ausgerichtet ist, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen /Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden BauSchalldämm-Maßes R_{w,ges} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.
In den Lärmpegelbereichen IV sind Dachterrassen und Logien unzulässig.

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

■ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Fläche ist gem. der Pflanzliste 2 unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen.

Sonstige Planzeichen

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

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- o vorhandene Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude
- mögliche Grundstücksgrenze
- o Kanaldeckelhöhe nach Endausbau mit Höhenangaben in Meter über NormalHöheNull
- o Straßenausbauhöhe mit Höhenangaben in Meter über NormalHöheNull

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9(4) BauGB
- 35°-45° (± 3°) Dachneigung +/- 3°
 - ← Hauptfirstrichtung
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen sind von den Vorgaben zur Dachform- und Neigung ausgenommen. Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 1/3 der Gesamtlänge der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Dachgauben sind bei Dächern mit einer Neigung von weniger als 35° unzulässig.

Als Dacheindeckung für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern sind nur rote oder anthrazit bis schwarze Dachziegel entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: rot: RAL 20-01, 20-02, 30-00, 30-02, 30-03, 30-09, 30-11, 30-13, 30-16, 30-20, 80-12, anthrazit bis schwarz: RAL 70-16, 70-21, 70-24, 70-26, 90-11, 90-17. Die Errichtung von Solaranlagen rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dacheindeckung.

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

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

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Maßgeblicher Höhenbezugspunkt ist der interpolierte Wert der Ausbauhöhe Straßenachse mittig vor der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken bezieht er sich auf jene Straße, von der aus der Haupt-Gebäudeeingang erfolgt. Sollten bei einem Eckgrundstück mehrere Eingänge vorgesehen sein, so werden beide Straßenzüge herangezogen.

Als Fassadenmaterialien sind nur Klinker und Putz zulässig. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10% der Gesamtfassade) sind auch anderweitige Materialien zulässig.

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedigungen mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Für Grundstücke, die an mehr als einer Seite an Straßenflächen grenzen, sind Hecken auch zu einer Straßenseite hin bis zu 2,00 m zulässig. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

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 in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:
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 RAG Deutschen Steinkohle, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Pflanzlisten

- Pflanzliste 1 - Form und Schnitthecken**
- | | |
|--------------------|-----------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |

Pflanzumfang und -qualität:
2 x verpflanzt Sträucher, Höhe 80-100 cm - 3-4 Pflanzen pro lfdm Hecke

Pflanzliste 2 - Wallbepflanzung

- | | |
|----------------------|---------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa gallica | Essigrose |
| Rosa glauca | Hechtrose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernellrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Pflanzumfang und -qualität:
2 x verpflanzt Sträucher, Höhe 80-100 cm - 1 Pflanze je qm Wall

Aufstellungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Hierauf ist durch Bekanntmachung vom hingewiesen worden.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

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

.....
Bürgermeister Schriftführer(in)

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

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht 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 diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister Schriftführer(in)

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: ...07.05.2019...), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung.
Coesfeld, den

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

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

.....
Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) 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 - PlanVZ 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

Übersichtsplan 1:5000
Vermessungs- und Katasteramt Coesfeld: DGK 5 (338)



Stadt Lüdinghausen



Bebauungsplan "Leversumer Straße - Südwest"

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

Stand:	Mai 2019	Vorentwurf
erstellt:	Wa. / Schm.	
Größe i.O.:	92 x 83 cm	
Maßstab i.O.:	1 : 1 000	0 10 20 30 40 60 m

